

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0018/2018
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	29.01.2018
14. Bebauungsplanänderungsverfahren Amberg 19 " Industriegebiet Nord" mit 133. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Matthias Friedl		
Beratungsfolge	21.02.2018	Bauausschuss
	05.03.2018	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Für das Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) wird auf der Grundlage des Entwurfes der 14. Änderung AM 19 „Industriegebiet Nord“ (Anlage 4) und des Entwurfes zur 133. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes (Anlage 2), beide in der Fassung vom 21.02.2018

1. die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB,
2. die 133. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes 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) Anlass und Ziel der Erweiterung

Die Nachverdichtung bestehender Industriegebiete ist eine effiziente Möglichkeit, um weitere Flächen für die Ansiedelung neuer bzw. Erweiterung bestehender Betriebe bieten zu können.

Um Amberg als Wirtschaftsstandort zu stärken und für neue Betriebe sowie für Bestandsbetriebe interessant zu gestalten, ist die Ausweisung weiterer Flächen für Industriebetriebe notwendig. Insbesondere für Betriebe des produzierenden Gewerbes, die aufgrund ihrer Emissionen (z.B. Lärm) oder ihres großen Flächenbedarfs auf geeignete Flächen angewiesen sind, werden zusätzliche Flächen benötigt.

Hierfür müssen nicht zwingend werbewirksame Standorte gefunden werden. Es sollen Flächen betrachtet werden, die den nötigen Schall- und Sichtschutz bieten und bei denen – auch bei einer Nutzung als Industriegebiet – das Ortsbild gewahrt bleibt.

Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wurde bei den Planungen besonderer Wert auf die Nutzung von vorhandenem Potential sowie vorhandenen

Infrastrukturen geachtet. So können neue Flächen möglichst nachhaltig ausgewiesen werden.

Anhand dieser Kriterien wird eine Erweiterung des bereits bestehenden Industriegebiets AM 19 „Industriegebiet Nord“ vorgeschlagen.

Das in den 1970er Jahren entstandene Industriegebiet wurde in der Vergangenheit regelmäßig Stück für Stück erweitert, sodass zusätzliche Betriebe angesiedelt werden bzw. bestehende Betriebe erweitert werden konnten.

Das Potential des GI-Nord soll nun weiter ausgenutzt und der Bestand mit dem vorgeschlagenen 14. Änderungsverfahren maximal erweitert werden.

Außerdem sollen die bisherigen 13 Änderungen in einen gemeinsamen, konsolidierten Bebauungsplan überführt werden.

Die in der Anlage (Nr. 4) eingezeichneten Erweiterungsflächen (grau und blau) sehen an bebaubaren Flächen 15,6 ha und an Ausgleichsflächen vor Ort 7,07 ha (grün) vor. Von diesen Flächen sind bereits 4,75 ha im Eigentum der Stadt Amberg.

Es wurden nur solche Flächen für die Erweiterung ausgewählt, bei denen die Bebauung und die Entwässerung aus topografischer Sicht möglich ist. Auch die Belange des Schutzes des Landschaftsbilds und des Naturschutzes bleiben möglichst gewahrt. Diese Flächen sind somit gerade noch geeignet.

Eine Ausdehnung in die deutlich ebeneren Bereiche Richtung Süden ist aufgrund des direkt an das GI-Nord angrenzenden Landschaftsschutzgebiet „Am Mariahilfberg“ nicht möglich.

Bebaubare Flächen:

Die bebaubaren Flächen können der Anlage (Nr. 4) entnommen werden. Im Wesentlichen kann hier zwischen Flächen für Neuansiedlungen von Betrieben und Flächen für Erweiterungen von bestehenden Betrieben unterschieden werden.

Im Zuge der 14. Änderung des GI-Nord werden außerdem die bisher durchgeführten Änderungen in einem Bebauungsplan zusammengefasst.

Für die geplanten Erweiterungsflächen sollen die bisher geltenden Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne in gleicher Weise gelten. Somit kommt es zu keiner Einschränkung der bestehenden Rechtslage.

Besonders hervorzuheben ist die größte Fläche im Nordwesten. Um hier möglichst viel Fläche für Betriebe ausweisen zu können, wurde die Fläche auf zwei Terrassen aufgeteilt. Terrasse B liegt in steilem Gelände und ca. 5,5 m tiefer als Terrasse A. Aufgrund dieser topografischen Besonderheiten und der erforderlichen Böschungen, kann Terrasse B nur zu ca. zwei Dritteln baulich genutzt werden.

Aus der Anlage (Nr. 4) ist ersichtlich, dass die Erweiterungsflächen oft in räumlicher Nähe zu den Ausgleichsflächen (Aufforsten) liegen. Hier hängt die Realisierung der Bauflächen stark von einem erfolgreichen Grunderwerb der Ausgleichsflächen ab.

Ausgleichsflächen:

Da die Erweiterungsflächen vollständig im Wald liegen, spielt die Frage nach dem Ausgleich der möglichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts eine besondere Rolle.

Ein erstes Gespräch mit dem Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten (AELF) Amberg hat ergeben, dass eine Erweiterung des GI-Nord unter besonderer Berücksichtigung der Waldfunktionen möglich ist. Um die Immissionsschutz- und die Sichtschutzfunktion sowie die Funktionen des Waldes für die Tierwelt aufrecht zu halten, muss der Wald nach außen hin aufgeforstet werden. Im Inneren des GI-Nord können Teile der verbleibenden Waldflächen für eine Erweiterung herangezogen werden.

In Zusammenarbeit mit dem AELF wurden bereits geeignete Flächen für eine Aufforstung gefunden. Dabei handelt es sich um derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen bzw. Lichtungen im bestehenden Wald.

Die Lage der möglichen Ausgleichsflächen vor Ort kann der Anlage (Nr. 4) entnommen werden.

Das Liegenschaftsamt der Stadt Amberg ist bereits mit dem Grunderwerb befasst. Erste positive Rückmeldungen sind bereits eingegangen.

Unabhängig von den Grunderwerbsverhandlungen soll der Aufstellungsbeschluss gefasst werden, um ein positives Signal für den Wirtschaftsstandort Amberg zu senden.

Entwässerung:

Das Tiefbauamt hat bereits mitgeteilt, dass die vorhandene Kanalinfrastruktur ca. 30 Jahre alt und für den Ist-Zustand der Bestandsbetriebe an der Grenze ihrer Leistungsfähigkeit ist. Sollten weitere Betriebe hinzukommen oder die Bestandsbetriebe weitere Flächen auf ihren Grundstücken versiegeln, wären die vorhandenen Kanalkapazitäten nicht mehr ausreichend.

Dadurch ist entweder eine Ausweitung des Kanalnetzes oder die Festsetzung einer gezielten Regenrückhaltung auf den einzelnen Parzellen erforderlich, um die Entwässerung des GI-Nord weiter zu gewährleisten.

Die Optionen sind jeweils mit sehr unterschiedlichen Kosten für die Stadt Amberg verbunden. Außerdem führen sie zu unterschiedlichen hohen Anteilen an Bauland.

Eine Kanalausweitung führt zu deutlich höheren Kosten als die Festsetzung der Regenrückhaltung auf Firmengelände. Auf der anderen Seite wäre mit einer umfangreichen Regenrückhaltung ggf. ein „Verlust“ von Bauland verbunden.

In jedem Fall werden neue wasserrechtliche Genehmigungen benötigt, die mit Auflagen (z.B. größere Regenrückhaltebecken) verbunden sein werden.

Planungsrecht und weiteres Verfahren

Die Erweiterung des Industriegebiets Nord ist grundsätzlich durch die Planungshoheit der Stadt Amberg abgedeckt. Um das Ziel, weitere Betriebe ansiedeln zu können bzw. bestehenden Betrieben Erweiterungsmöglichkeiten anbieten zu können, ist eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans AM 19 „Industriegebiet Nord“ im Vollverfahren erforderlich.

Die vorhandenen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Amberg 19 „Industriegebiet Nord“ sollen in wesentlichen Teilen übernommen werden.

Neben den weiteren Belangen, die bei der Erweiterung des GI-Nord berücksichtigt werden, wird insbesondere der Eingriff in Natur und Landschaft bilanziert und ausgeglichen. Im Zuge des Bebauungsplanänderungsverfahrens wird ein Umweltbericht erstellt, der auch die erforderlichen Maßnahmen zum Ausgleich beinhalten wird.

Als nächster Schritt soll die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden.

b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme

Die Ausweisung ist erforderlich, um die benötigten Flächen für (große) produzierende Betriebe bereitzustellen. Ohne eine weitere Ausweisung entsprechender Flächen auf dem Gebiet der Stadt Amberg, könnten ggf. Nachteile für den Wirtschaftsstandort Amberg entstehen (z.B. Unternehmensabwanderung, keine Neuansiedlungen).

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:

Um das Ziel, möglichst nachhaltig weitere Flächen für Industriebetriebe auszuweisen bzw. bestehenden Firmen Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen, zu erreichen, bietet das GI-Nord gute Voraussetzungen.

Derzeit sind im Stadtgebiet für eine derartige Nutzung jedoch keine Alternativstandorte verfügbar.

Markus Kühne, Baureferent

Anlagen (zu Vorlage Nr. 18):

1. Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan
2. Entwurf zur 133. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes
3. Zusammenstellung aktueller Stand Bebauungsplan AM 19 Industriegebiet Nord (*nicht rechtskräftige Übersicht*)
4. Entwurf der 14. Änderung des Bebauungsplanes AM 19 Industriegebiet Nord mit den geplanten Erweiterungsflächen
5. Lageplan mit den geplanten Erweiterungsflächen inkl. Luftbild