

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



AMBERG

| | | |
|---|----------------------|----------------------|
| Beschlussvorlage | Vorlage-Nr: | 005/0128/2020 |
| | Erstelldatum: | öffentlich |
| | Aktenzeichen: | 05.06.2020 |
| Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 151 "Industriegebiet Nord II" mit 133. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes | | |
| Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Kluth, Anne-Katrin | | |
| Beratungsfolge | 22.06.2020 | Stadtrat |

Beschlussvorschlag:

Für beide Verfahren (§ 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) - Parallelverfahren) wird auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplans Amberg 151 „Industriegebiet Nord II“. in der Fassung (i.d.F.) vom 26.05.2020 und des Entwurfes zur 133. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung i.d.F. vom 26.05.2020

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
4. daneben wird die Beendigung des Verfahrens AM 19 14. Änderung „Industriegebiet Nord welches mit Beschluss vom 05.03.2018 begonnen wurde

beschlossen.

Sachstandsbericht:

a) Anlass und Ziel der Erweiterung

Die Nachverdichtung und verträgliche Erweiterung bestehender Industriegebiete ist eine effiziente Möglichkeit, um weitere Flächen für die Erweiterung bestehender Betriebe bzw. Ansiedelung neuer 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 Landschaftsbild gewahrt bleibt.

Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wurde bei der Planung besonderer Wert auf die Nutzung von vorhandenen Infrastrukturen und die Erweiterungsmöglichkeit der ortsansässigen Firmen gelegt. So können neue Flächen möglichst nachhaltig ausgewiesen werden. Um eine sinnvolle Erweiterung im Sinne der ansässigen Firmen zu schaffen, wurde eine Firmenumfrage durchgeführt, deren Ergebnisse nach Möglichkeit in das Verfahren eingeflossen sind. Ein angedachtes Forum der ortsansässigen Firmen zum Industriegebiet konnte auf Grund der Corona-Pandemie leider bislang nicht durchgeführt werden. Die Firmen werden jedoch einzeln im Rahmen der Beteiligung postalisch aufgefordert ihre Belange vorzubringen.

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

Das in den 1970er Jahren entstandene Industriegebiet wurde bereits in der Vergangenheit regelmäßig Stück für Stück erweitert, sodass zusätzliche Betriebe angesiedelt werden bzw. bestehende Betriebe erweitert werden konnten. Das Potential des Industriegebiets Nord soll nun weiter ausgenutzt und der Bestand mit dem Bebauungsplanentwurf maximal erweitert werden. Außerdem sollen die bisherigen 13 Änderungen in einen gemeinsamen, konsolidierten Bebauungsplan überführt werden.

Die Erweiterungsflächen sehen an bebaubaren Flächen 9,4 ha und an potentieller Erweiterung im Nordwesten noch einmal 6,8 ha vor. Von den bebaubaren Flächen befindet sich der Großteil durch erfolgreichen Grunderwerb im Eigentum der Stadt Amberg.

Es wurden nur solche Flächen für die Erweiterung ausgewählt, bei denen neben dem geordneten Städtebau auch die Bebauung und die Entwässerung aus topografischer Sicht sinnvoll ist. Ebenso wahrt der Entwurf die Belange des Schutzes des Landschaftsbilds und des Naturschutzes nach Möglichkeit.

Eine Ausdehnung in den nordwestlichen Bereich wurde als mögliche Erweiterungsfläche untersucht, eine prinzipielle Eignung wird mit einer Ausbildung von 2 Terrassen nach derzeitigem Stand gesehen. Es wurde jedoch die Fläche auf Grund der hohen Zahl an Eigentümer sowie deren mangelnder Verkaufsbereitschaft und der parallelen Ausweisung von Gewerbeflächen im Stadtgebiet nicht unmittelbar als Bauland festgesetzt.

Eine Ausdehnung in Richtung Süden ist aufgrund der erschließungstechnischen Anbindung und des direkt an das Industriegebiet angrenzenden Landschaftsschutzgebiet „Am Mariahilfberg“ nicht möglich.

Der Waldkindergarten unterhalb der der landwirtschaftlichen Grünfläche bei der Wernher-von-Braun Straße ist ohne explizite Ausweisung im Bebauungsplan zulässig.

Bebaubare Flächen:

Im Wesentlichen kann hier zwischen Flächen für Neuansiedlungen von Betrieben und Flächen für Erweiterungen von bestehenden Betrieben unterschieden werden.

Im Zuge des Verfahrens AM 151 „Industriegebiet Nord II“ werden außerdem die bisher durchgeführten Änderungen in einem Bebauungsplan zusammengefasst.

Zudem wurde das Konzept zum nachhaltigen Bauen nach Möglichkeit über die Festsetzungen verfolgt.

Besonders hervorzuheben ist die mögliche Erweiterung 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.

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 im Rahmen der 14. Änderung geeignete Flächen für eine Aufforstung gefunden. Dabei handelt es sich um derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen bzw. Lichtungen im bestehenden Wald. Diese wurden durch Waldumbaumaßnahmen im Bereich des Landschaftsschutzgebietes Mariahilfberg im Anschluss an das Gewerbegebiet ergänzt. Die Lage der Ausgleichsflächen kann dem Umweltbericht entnommen werden.

Nach dem derzeitigen Konzept können die Ausgleichsflächen im Geltungsbereich und ortsnah nachgewiesen werden. Die vorgeschlagenen Grundstücke sind im Eigentum der Stadt Amberg.

Entwässerung:

Das Tiefbauamt hat bereits mitgeteilt, dass die vorhandene Kanalinfrastruktur für Regenwasser ca. 30 Jahre alt und bereits für den Ist-Zustand der Bestandsbetriebe an der Grenze ihrer Leistungsfähigkeit ist. Sollten weitere Betriebe hinzukommen oder die Bestandbetriebe 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 Industriegebietes dauerhaft zu gewährleisten. Das im Entwurf auf Basis der Planung des 14. Änderungsverfahrens erstellte Entwässerungskonzept wird im Zuge der Bauleitplanung parallel an die geänderten Planungen angepasst und soll bis zum Satzungsbeschluss fertiggestellt sein. Eine generelle Entwässerbarkeit und eine grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit des Wasserrechtsverfahrens zur Einleitung von Wässern in den Krumbach wird seitens des Wasserwirtschaftsamtes in einem ersten Vorgespräch gesehen. Die Lösung wird eine Kombination aus erneuerten Kanälen, Stauraumkanälen und Regenrückhaltebecken sein. Die Optionen sind jeweils mit sehr unterschiedlichen Kosten für die Stadt Amberg verbunden.

Planungsrecht und weiteres Verfahren

Die Erweiterung des Industriegebiets Nord ist grundsätzlich durch die Planungshoheit der Stadt Amberg abgedeckt. Um das Ziel, den ortsansässigen Betrieben Erweiterungsmöglichkeiten und Planungssicherheit für die Zukunft gewährleisten zu können bzw. weitere Betriebe ansiedeln zu können, ist eine Gesamtüberschreibung des bestehenden Bebauungsplans AM 19 „Industriegebiet Nord“ im Vollverfahren erforderlich. Im Zuge des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens wird zur Ergänzung des Umweltberichts und zur fach- und sachgerechten Abwägung der Belange ein Immissionsgutachten bis zum Auslegungsbeschluss erstellt. In dessen bestehenden Entwurf auf Basis des 14. Bebauungsplanänderungsverfahrens wurde keine erhebliche Betroffenheit der Belange des Immissionsschutzes festgestellt. Es soll im Rahmen dieses Gutachten auch untersucht werden ob im Steifen östlich der Max-Planck-Straße trotz der Lärmimmissionen Wohnen in Form von Betriebsleiterwohnungen zulässig sein kann.

Als nächster Schritt sind die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme

Die Ausweisung ist erforderlich, um die benötigten Flächen für 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

Immissionsgutachten stehen bereit Haushaltsmittel für die Entwässerungsplanung, die SaP und den Umweltbericht sowie das.

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

Alternativen:

Um das Ziel, möglichst nachhaltig bestehenden Firmen Erweiterungsmöglichkeiten bzw. weitere Flächen für Industriebetriebe auszuweisen, zu erreichen, bietet das Industriegebiet Nord trotz der Lage im Wald und der damit verbundenen Eingriffe in diesen, gute

Voraussetzungen. Derzeit sind im Stadtgebiet für eine derartige Nutzung, gerade auf Grund der oftmals benötigten Erweiterungsmöglichkeiten vor Ort keine Alternativstandorte verfügbar.

Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren:

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes wird wie folgt begrenzt:
 - Im Norden: St 2238 bzw. Kommunalgrenze zur Gemeinde Freudenberg
 - Im Osten: Kommunalgrenze zur Gemeinde Freudenberg
(entspricht z.T. Lauf des Krumbaches)
 - Im Süden: Feldwege bzw. Waldflächen im Wagrain
 - Im Westen: offene Feldflur östlich der St 2238
- Die Planentwürfe werden nach Bekanntmachung im Amtsblatt zu jedermanns Einsicht bei der Stadt Amberg im Baureferat, Steinhofgasse 2, 92224 Amberg nach vorheriger Terminvereinbarung bereitgehalten und ist außerdem online auf der Homepage der Stadt Amberg unter der Linkadresse <https://www.amberg.de/beteiligung> (Bauleitplanung Bebauungspläne online - Bayern Atlas) einsehbar. Es kann telefonisch über den Inhalt des Bebauungsplans Auskunft durch den/ die jeweilige(n) Sachbearbeiter(in) erteilt werden.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt zeitgleich mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.
- Im Planbereich liegt der rechtskräftige Bebauungsplan AM 19 „Industriegebiet Nord“ mit seinen 13 Änderungen. Mit erlangter Rechtskraft ersetzt der aufzustellende Bebauungsplan im Geltungsbereich den Bebauungsplan AM 19 „Industriegebiet Nord“ mit seinen 13 Änderungen.

Markus Kühne, Baureferent

Anlagen:

1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan, zuletzt geändert mit Wirkung vom 21.02.2020;
2. Entwurf der 133. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans i.d.F. vom 22.06.2020.;
3. Begründung zum Entwurf der 133. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung i.d.F. vom 22.06.2020;
4. Entwurf des Bebauungsplans AM 151 „IG-Nord“ i.d.F. vom 22.06.2020;
5. Begründung zum Bebauungsplanentwurf AM 151 „IG-Nord“ i.d.F. vom 22.06.2020;
6. Umweltbericht zum Bebauungsplanentwurf AM 151 „IG-Nord“ i.d.F. vom 22.06.2020, Lösch Landschaftsarchitektur; mit Anlage 1: Plan Gegenüberstellung Eingriffsflächen – Kompensationsflächen mit Stand vom 22.06.2020 und Anlage 2: Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für die Erweiterung des Industriegebietes Nord der Stadt Amberg (LEITL 2020)
7. Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan AM 19 14. Änderung „Industriegebiet-Nord“