

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



AMBERG

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0006/2023
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	30.12.2022
Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 151 "Industriegebiet Nord II mit gleichzeitigem 133. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes hier: Satzungsbeschluss		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Kluth, Anne-Katrin		
Beratungsfolge	18.01.2023	Bauausschuss
	30.01.2023	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Für beide Verfahren (§ 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) - Parallelverfahren) wird auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplans Amberg 151 Industriegebiet Nord II mit Festsetzungen und Begründung in der Fassung (i.d.F.) vom 18.01.2023, des Entwurfes zur 133. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung mit Begründung i.d.F. vom 18.01.2023 und der Abwägungsvorschläge der Anlage 9

1. das Abwägungsergebnis über die Öffentlichkeitsbeteiligung und über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange,
2. der Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und
3. die Feststellung der 133. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung beschlossen.

Sachstandsbericht:

- a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung

Planungsanlass

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. Die Nachverdichtung und verträgliche Erweiterung bestehender Industriegebiete ist eine effiziente Möglichkeit. Die Erweiterungsflächen sehen an bebaubaren Flächen 9,4 ha und an

geprüfter potentieller Erweiterung im Nordwesten noch einmal 6,8 ha vor (Berücksichtigung in der 133.Änderung des FNP). Von den bebaubaren Flächen befindet sich der Großteil durch erfolgreichen Grunderwerb im Eigentum der Stadt Amberg.

Planungsrechtlicher Stand

Der Geltungsbereich ist auf Grund der Historie gefasst, er umgreift Flächen die dem beplanten Bereich sowie dem Außenbereich zuzuordnen sind und führt sie gemeinsam einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu. Das Verfahren wird auf Grund der Dimension und Bedeutung im sogenannten Vollverfahren durchgeführt. Die Bebauung ist nicht aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan entwickelt, er wird parallel im 133. Änderungsverfahren geändert. Im Zuge des Verfahrens AM 151 „Industriegebiet Nord II“ werden der rechtskräftige Bebauungsplan AM 19 „Industriegebiet Nord“ samt den 13 bisher durchgeführten Änderungen in einem Bebauungsplan zusammengeführt und die rechtskräftigen Stände mit Satzungsbeschluss überschrieben. Die Erschließung ist zunächst gesichert, oder wird über den Bebauungsplan geregelt.

Planungskonzept

Das Städtebauliche Konzept ist über die vorhandenen Erschließungsstraßen vorgegeben. Im Wesentlichen kann hier zwischen Flächen für Neuansiedlungen von Betrieben und Flächen für Erweiterungen von bestehenden Betrieben unterschieden werden.

Es wurden nur solche Flächen für die Erweiterung der industriellen Nutzung ausgewählt, bei denen neben dem geordneten Städtebau und dem Bedarf welcher abgefragt wurde, 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, sondern in den Flächennutzungs- und Landschaftsplan zur langfristigen Entwicklung aufgenommen.

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

Es wurde im Bereich des Gl 2 das Wohnen für Betriebsleiter ermöglicht (nordöstlich der Max-Planck-Straße). Zudem wurde neben der Erhöhung der Flächenausnutzung, das Konzept zum nachhaltigen Bauen nach Möglichkeit über die Festsetzungen verfolgt um den Bebauungsplan auf den heutigen Stand zu setzen. Der Waldkindergarten unterhalb der der landwirtschaftlichen Grünfläche bei der Wernher-von-Braun Straße ist ohne explizite Ausweisung im Bebauungsplan zulässig.

Bisheriger Verfahrensablauf

Nach dem Aufstellungsbeschluss im Bauausschuss am 26.05.2020 und dem Stadtratsbeschluss am 22.06.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Bürger im Zeitraum vom 27.07.2020 bis 28.08.2020 beteiligt. Es haben sich Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit beteiligt. Die Abwägung ist in die Planung eingeflossen und in den Anlagen 9 und 10 dargelegt. Am 24.03.2021 wurde vom Bauausschuss und am 19.04.2021 vom Stadtrat der Auslegungsbeschluss gefasst. Die Auslegung erfolgte vom 17.05.2021 bis 16.06.2021.

Auf Grund der Anfrage zur Grundstücksteilung und einer privaten Erschließung wurde eine erneute

Auslegung erforderlich. Diese wurde im Bauausschuss am 01.06.2022 und im Stadtrat am 27.06.2022 behandelt. Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß §4a Abs. 3 auf die geänderten Teile beschränkt sowie zeitlich verkürzt vom 16.08.2022-15.09.2022.

Abwägung und Planungsänderungen

Im Rahmen der Abwägungsergebnisse wurden keine wesentlichen Änderungen in der Planung getroffen. Seitens der Öffentlichkeit erfolgten zwei Stellungnahmen in der frühzeitigen Beteiligung. Von den Behörden haben sich in der gesamten Beteiligung folgende geäußert:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Bayernwerk Netz GmbH
- Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- Freiwillige Feuerwehr Amberg
- Gemeinde Freudenberg
- Gewerbebau Amberg
- Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz
- Industrie- und Handelskammer Regensburg
- Regierung der Oberpfalz - Sachgebiet 24 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung
- Regionaler Planungsverband
- Solarenergie Förderverein Amberg
- Stadt Amberg 3.0.1 Klimaschutzbeauftragte
- Stadt Amberg Referat 2 - Referat für Finanzen, Wirtschaft und Europaangelegenheiten
- Stadt Amberg Referat 3 - Amt 3.26 Immissionsschutz / Bodenschutz
- Stadt Amberg Referat 3 - Amt 3.27 Abfallentsorgung
- Stadt Amberg Referat 3 - Amt 3.28 Wasserrecht
- Stadt Amberg Referat 3 - Amt 3.29 Naturschutz
- Stadt Amberg Referat 4 - Amt 4.10 Jugendamt
- Stadt Amberg Referat 5 - Amt 5.21 Bauordnung, ZIS
- Stadt Amberg Referat 5 - Amt 5.22 Denkmalpflege, Förderwesen
- Stadt Amberg Referat 5 - Amt 5.5 Bauverwaltung
- Stadtwerke Amberg Versorgungs GmbH
- Wasserwirtschaftsamt Weiden
- Zweckverband zur Abwasserbeseitigung Stadt Amberg / Gmd. Kümmersbruck

Änderungen zum Stand der erneuten Beteiligung haben sich aus den Stellungnahmen nicht ergeben. Es erfolgte die Übernahme der realisierten Planung des staatlichen Bauamts „Kreisverkehr Immenstetten“ und es wurde ein Übertragungsfehler in der Begründung behoben. Hier wurden die Aufständungen fälschlicher Weise mit 15 Grad statt 30 Grad beschrieben.

Weiteres Verfahren

Es folgt die Prüfung der FNP-Änderung durch die Regierung der Oberpfalz. Anschließend erfolgt die Bekanntmachung des Bebauungsplans durch das Amtsblatt. Der Bebauungsplan erreicht somit Rechtskraft. Der Bebauungsplan AM 19 „Industriegebiet Nord“ wird mit Rechtskraft des Bebauungsplanes AM 151 „Industriegebiet Nord II“ in Gänze überschrieben. Das Wasserrechtsverfahren ist zur Gänze abzuschließen und die bauliche Umsetzung ist voranzutreiben, da bis zur Realisierung die Umsetzbarkeit des Bebauungsplans nur eingeschränkt möglich ist.

- 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) Begründung der Notwendigkeit der Behandlung im nichtöffentlichen Teil
- d) Ablauf bzw. Bauzeiten- und Mittelabflussplan

Die Aufstellung des Bebauungsplanes zieht den Ausbau bzw. Umbau der Entwässerungsanlagen nach sich. Die Mittel wurden vom Tiefbauamt beantragt.

Die bauliche Umsetzung im Bereich August-Borsig-Straße (Kanalaufweitung von Wertstoffhof bis Fa. Herding sowie Vergrößerung des bestehenden Regenüberlauf- und Regenrückhaltebeckens) soll ab 2023 erfolgen. In den folgenden Jahren sind weitere Maßnahmen im Bereich der Max-Planck-Straße und Wernher-von-Braun-Straße zwingend notwendig. Zusätzlich müssen im Industriegebiet Nord die anderen bestehenden RÜBs und RRBs vergrößert bzw. weitere neu gebaut werden.

Personelle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen:

- a) Finanzierungsplan
- b) Gesamtkosten: ca. 7 Mio. Euro
- c) 2023: 1. Mio. Euro
- d) 2024ff: jeweils 2 Mio. Euro

b) Haushaltsmittel

Die benötigten Haushaltsmittel sind im Haushalt 2023 berücksichtigt.

Die Verpflichtungsermächtigungen für die nächsten Bauabschnitte liegen bereits vor.

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

Mehrkosten pro Jahr im Unterhalt durch Beckenvergrößerungen und -neubauten: ca. 15.000 Euro

d) Umsatzsteuerrechtliche Auswirkungen

Alternativen:

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 als Industriestandorte 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.
- 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.

Anlagen:

1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan a) und b), jeweils zuletzt geändert mit Wirkung vom 15.07.2022; a) und b)
2. Entwurf der 133. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans a) und b) jeweils i.d.F. vom 18.01.2023.;
3. Begründung zum Entwurf der 133. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung i.d.F. vom 18.01.2023; mit Anlage 1: Umweltbericht zur 133. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung i.d.F. vom 24.03.2021
4. Entwurf des Bebauungsplans Amberg 151 „Industriegebiet-Nord II“ i.d.F. vom 18.01.2023;
5. Begründung zum Bebauungsplanentwurf Amberg 151 „Industriegebiet-Nord II“ i.d.F. vom 30.12.2022;
6. Umweltbericht zum Bebauungsplanentwurf Amberg 151 „Industriegebiet-Nord II“ i.d.F. vom 24.03.2021, Lösch Landschaftsarchitektur; mit Anlage 1: Plan Gegenüberstellung Eingriffsflächen – Kompensationsflächen mit Stand vom 24.03.2021 und Anlage 2: Plan Ausgleichsfläche Gem. Aschach i.d.F. vom 01.06.2022
7. Auszug aus: Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für die Erweiterung des Industriegebietes Nord der Stadt Amberg (LEITL 2020)
8. Auszug aus: Immissionsschutz-Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Amberg 151 „Industriegebiet Nord II“ der Stadt Amberg (Überarbeitung des Untersuchungsberichts vom 28.01.2019) vom 09.11.2020 (TÜV Süd)
9. Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung (Gesamtabwägung) zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit und zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Beschluss:

18.01.2023

Bauausschuss

SI/BA/73/23

Beschluss:

Für beide Verfahren (§ 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) - Parallelverfahren) wird auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplans Amberg 151 Industriegebiet Nord II mit Festsetzungen und Begründung in der Fassung (i.d.F.) vom 18.01.2023, des Entwurfes zur 133. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung mit Begründung i.d.F. vom 18.01.2023 und der Abwägungsvorschläge der Anlage 9

1. das Abwägungsergebnis über die Öffentlichkeitsbeteiligung und über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange,
4. der Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und
5. die Feststellung der 133. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung beschlossen.

Protokollnotiz:

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 10

Ablehnung: 0

30.01.2023

Stadtrat

SI/tr/30/23

Beschluss:

Für beide Verfahren (§ 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) - Parallelverfahren) wird auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplans Amberg 151 Industriegebiet Nord II mit Festsetzungen und Begründung in der Fassung (i.d.F.) vom 18.01.2023, des Entwurfes zur 133. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung mit Begründung i.d.F. vom 18.01.2023 und der Abwägungsvorschläge der Anlage 9

1. das Abwägungsergebnis über die Öffentlichkeitsbeteiligung und über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange,
6. der Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und
7. die Feststellung der 133. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung beschlossen.

Protokollnotiz:

Zu diesem Tagesordnungspunkt entwickelte sich eine ausführliche Debatte, an der sich insbesondere folgende Stadtratsmitglieder beteiligten:

Dr. Rudolf Scharl, Hans-Jürgen Bumés, Stefan Ott, Ina Schleicher, Martin Frey, Dr. Matthias Schöberl

StR Dr. Scharl stellte die Diskrepanz zweier heutiger Satzungsbeschlüsse, nämlich IG Nord und B 85/AM 30 zur Diskussion. Bei B 85/AM 30 werde mit 60 % Photovoltaik agiert, bei IG Nord nur mit 30 % Vorgabe. Seiner Meinung nach habe sich der Stadtrat auf den höheren Satz, nämlich 60 % geeinigt.

Baureferent Kühne erklärte, dass man vor ein paar Jahren mit 30 % gestartet sei. Es dann Zug um Zug erhöht worden wäre. Deshalb die

Diskrepanz. Das IG Nord war eben damals mit 30 % gestartet. Künftig werde die Kommune wohl noch höhere Punkte ansetzen.

StR Dr. Scharl verlässt die Sitzung um 19:30 Uhr.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 35

Ablehnung: 1

Für den Beschluss stimmten StR Dr. Scharl, StR Frey, StRin Netta, StRin Zapf, StRin Dandorfer