

# Stadt Amberg

Marktplatz 11  
92224 Amberg



## AMBERG

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b> <b>Erstelldatum:</b> <b>Aktenzeichen:</b>	<b>005/0055/2021</b> <b>öffentlich</b> <b>09.03.2021</b>
<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 151 „Industriegebiet Nord II“ mit 133. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans</b> <b>hier: Auslegungsbeschluss</b>		
<b>Referat für Stadtentwicklung und Bauen</b> <b>Verfasser: Kluth, Anne-Katrin</b>		
<b>Beratungsfolge</b>	<b>24.03.2021</b> <b>19.04.2021</b>	<b>Bauausschuss</b> <b>Stadtrat</b>

### 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 24.03.2021 und des Entwurfes zur 133. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung i.d.F. vom 24.03.2021 und der Abwägungsvorschläge der Anlage 9 und 10.

1. das Abwägungsergebnis über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und über die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange,
2. die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und
3. die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

beschlossen.

### Sachstandsbericht:

- a) Anlass und Ziel der Erweiterung

### **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 vertragliche 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 GI 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.

## **Fachbeiträge:**

### **Erschließung**

Auf Grund der derzeit schon knapp bemessenen und für die Planung nicht ausreichenden Kanalinfrastruktur für Regenwasser 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. 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 welche im Bebauungsplanverfahren bereits berücksichtigt sind sein. Die Optionen sind jeweils mit sehr unterschiedlichen Kosten für die Stadt Amberg verbunden. An der Straßenerschließung werden keine wesentlichen Änderungen vorgenommen. Auf Grund der Zielentwicklung von großflächiger Industriebetriebe ist sie auch für nicht an die Erschließung anliegende Grundstücke ausreichend.

### **Immissionsschutz**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Immissionsgutachten (TÜV Süd 2020) erstellt. Die Ergebnisse sind in das Verfahren in Form einer Kontingentierung eingeflossen (rote und blaue Schraffuren in den Erweiterungsflächen im Bebauungsplan).

### **Natur- und Landschaftsschutz**

Die Ergebnisse der saP (Leitl 2020) sind in den Umweltbericht eingeflossen und wurden im Rahmen der Ausgleichsregelungen eingearbeitet. Die Ausgleichsregelungen wurden in Abstimmung mit dem Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten (AELF), dem städtischen Forst und der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die in der Gemeinde Freudenberg liegenden Ausgleichsflächen wurden vom dortigen Gemeinderat am 15.01.2019 sowie am 01.12.2020 positiv beurteilt.

### **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.

### **Abwägung und Planungsänderungen**

Im Rahmen der Abwägungsergebnisse wurden folgende wesentliche Änderungen in der Planung getroffen:

- Maximierung der zulässigen Gebäudehöhen um 5 Meter
- Maximierung der Höheneinordnung um 0,5 Meter auf +/- 1 Meter gemessen zur Straße
- Anpassung an den vom AELF geforderten Wald-Ausgleich
- Aufnahme der Immissionskontingente
- Aufnahme einer Erweiterungsfläche im Nordosten
- Aufnahme eines Baufensters für eine Parkgarage

### **Weiteres Verfahren**

Es folgt im Anschluss an den Auslegungsbeschluss nach Bekanntmachung des Abstimmungsergebnisses im Amtsblatt die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange. Der Bebauungsplan AM 19 „Industriegebiet Nord“ wird mit Rechtskraft des Bebauungsplanes AM 151 „Industriegebiet Nord II“ in Gänze überschrieben. Das Wasserrechtsverfahren und die bauliche Umsetzung sind 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) Kostenanschlag nach DIN 276 oder vergleichbar

----

### d) Ablauf- bzw. Bauzeiten- und Mittelabflussplan

----

### **Personelle Auswirkungen:**

---

### **Finanzielle Auswirkungen:**

#### a) Finanzierungsplan

---

#### b) Haushaltsmittel

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

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

Bauliche Umsetzung der Entwässerungsplanung, die Kosten ergeben sich erst noch aus der Planung.

### **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 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 Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt zeitgleich mit der 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 a) und b), jeweils zuletzt geändert mit Wirkung vom 21.02.2020; a) und b)
2. Entwurf der 133. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans a) und b) jeweils i.d.F. vom 24.03.2021.;
3. Begründung zum Entwurf der 133. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung i.d.F. vom 24.03.2021; 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 24.03.2021;
5. Begründung zum Bebauungsplanentwurf Amberg 151 „Industriegebiet-Nord II“ i.d.F. vom 24.03.2021;
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 24.03.2021
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 zu den Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange;
10. Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung zu den Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit;