

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



AMBERG

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0084/2022
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	12.05.2022
Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 151 "Industriegebiet Nord" mit 133. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans hier: erneuter Auslegungsbeschluss		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Frau Kluth Anne		
Beratungsfolge	01.06.2022	Bauausschuss
	27.06.2022	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Für das Bebauungsplanverfahren wird auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplans Amberg 151 „Industriegebiet Nord II“. in der Fassung (i.d.F.) vom 01.06.2022

2. die Durchführung der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m §4a Abs. 3 und

3. die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m §4a Abs. 3

beschlossen.

Die Beteiligung wird gemäß §4a Abs. 3 auf die geänderten Teile beschränkt sowie zeitlich verkürzt.

Die rechtlichen Vorgaben für dieses Vorgehen werden als erfüllt angesehen.

Sachstandsbericht:

a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung

Der Sachstandsbericht (außerhalb des Planungsrechtlichen Stands) bezieht sich rein auf die Änderungen. Der allgemeine Sachstand der Vorlagenummer 005/0055/2021 sowie folgende Anlagen sind weiterhin Bestand des Verfahrens.

- 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

- Auszug aus: Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für die Erweiterung des Industriegebietes Nord der Stadt Amberg (Leitl 2020)
- 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)

Die Unterlagen können im Session der Stadt Amberg unter der Vorlagennummer 005/0055/2021 öffentlich eingesehen werden.

Anlass und Ziel der Erweiterung

Planungsanlass

Durch die innerhalb der Verfahrensdauer gewechselte Firmenstruktur der Eigentümer der Flurstücke 2667/3 sowie 2667/4 beide Gemarkung Amberg wurde nach Abschluss der öffentlichen Auslegung das Interesse geäußert eine Grundstücksteilung zugunsten weiterer Gewerbetreibender anzustreben, da die Vorhalteflächen dauerhaft für zu großflächig für den Betrieb eingeschätzt werden.

Planungsrechtlicher Stand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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. Eine erneute Auslegung im Zuge der Änderung ist hier nicht notwendig, da keine Betroffenheit vorhanden ist. 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

Der Bereich der Flurnummer 2667/3 sowie 2667/4 beide Gemarkung Amberg wird mit der vorgelegten Änderung durch eine private Straße erschlossen. Die Ver- und Entsorgung ist ohne Beeinträchtigung Dritter ebenfalls privat zu schaffen. Die Festsetzung >>11.5 Entwässerung: Südlich /östlich dieser Grenze ist keine zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen<< ist zu beachten.

Eine mögliche Grundstückseinteilung nach derzeitigem Stand der Interessenten wurde dargelegt.

Die Erschließung ermöglicht eine kleinteiligere Gliederung unter Nutzung der bereits versiegelten Flächen.

Es wird daher im Zuge der Anpassung der Bebauungsplan und die Begründung geändert.

Im Zuge dieser Änderung wird eine Korrektur der Ausgleichsflächen vorgenommen, da der in Aussicht gestellte Grunderwerb nicht vollzogen werden konnte. Die in der 12. Änderung festgesetzte Ausgleichsfläche Flurnummer 2872 Gemarkung Amberg konnte nicht realisiert

werden. Es wird daher die Teilfläche des Flurstücks 1289 Gemarkung Aschach von 48.342 m² auf 55.738 m² erhöht.

Der Gesamtanteil der Ausgleichsflächen liegt somit bei 112.254 statt bei 104.858m²

Die Änderungen in der Begründung sind zur Übersichtlichkeit in Rot dargestellt.

Fachbeiträge:

Erschließung

Die private Erschließung erfolgt mit Ziel der privatrechtlichen Regelung über eine wechselseitige grundbuchrechtliche Sicherung. Es soll sichergestellt werden, dass die Erschließung gemäß BayBO und eine ausreichende Erschließung im Brand- und Rettungsfall hergestellt wird und somit eine Grundstücksunterteilung erfolgen kann. Die Straßenerschließung wurde mit Wendeanlage vorgesehen, da derzeit nicht absehbar ist ab auf den jeweiligen Firmengeländen ausreichende Wendemöglichkeiten gegeben sind. Auf Gehwege wurde verzichtet um den Anschein einer öffentlichen Erschließung zu vermeiden.

Immissionsschutz

Die Unterteilung zieht keine veränderten Kontingente nach sich. Die Nutzung verändert sich durch die Änderung nicht. Die nutzbaren Flächen verringern sich durch die Erschließung minimal.

Natur- und Landschaftsschutz

Die Änderung löst keine Veränderung des Ausgleichsbedarfs aus, der Umweltbericht greift weiterhin in Gänze.

Die Korrektur der Ausgleichsflächen wird im Bebauungsplan in der Fassung vom 01.06.2022 aufgegriffen. Die Anpassung des Umweltberichts erfolgt zum Satzungsbeschluss, da sich lediglich die Flächenanteile verändern und die Fläche im Gesamtkonzept bereits vorhanden ist.

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.

Der Auslegungsbeschluss wurde am 24.03.2022 durch den Bauausschuss und am 19.04.2021 durch den Stadtrat gefasst. Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 27. Juli 2020 bis 28. August 2020

ohne verfahrenswesentliche Einwendungen seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit.

Abwägung und Planungsänderungen

Im Rahmen der Abwägungsergebnisse der frühzeitigen Beteiligung wurden keine wesentlichen Änderungen in der Planung getroffen.

Weiteres Verfahren

Es folgt im Anschluss an den erneuten Auslegungsbeschluss nach Bekanntmachung des Abstimmungsergebnisses im Amtsblatt die eingeschränkte erneute 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. Die Wasserrechtsverfahren und deren bauliche Umsetzung sind voranzutreiben, da bis zur Realisierung die Umsetzbarkeit des Bebauungsplans nur eingeschränkt möglich ist.

b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme

Die Anpassung der Planung ist erforderlich um die Belange des Grundstückseigentümers in der Planung zu berücksichtigen und eine sinnvolle bauliche Nutzung der derzeit brachliegenden Fläche sicherzustellen.

c) Begründung der Notwendigkeit der Behandlung im nicht öffentlichen Teil

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 standen/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.

d) Umsatzsteuerrechtliche Auswirkungen

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 Änderung betrifft die Flurstücke 2667/3 sowie 2667/4 beide Gemarkung Amberg
- 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.

Dr. Markus Kühne, Baureferent

Anlagen:

1. Entwurf des Bebauungsplans Amberg 151 „Industriegebiet-Nord II“ i.d.F. vom 01.06.2022;
2. Begründung zum Bebauungsplanentwurf Amberg 151 „Industriegebiet-Nord II“ i.d.F. vom 01.06.2022;

