

Begründung zur
136. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes
der Stadt Amberg

Entwurf in der Fassung vom 11.11.2020

1. Planungskonzept

Grundsätzlich ist es städtebauliches Ziel, die Bebauung am unteren Erzbergweg nicht mehr weiter hangaufwärts in den Bereich wertvoller naturnaher Landschaftsflächen auszuweiten. Damit bleibt die Hangbebauung an diesem Abschnitt westlich der Sulzbacher Straße auf einer durchgehenden Linie. Die städtebaulich nicht vertretbare und unwirtschaftliche Bauerwartungsfläche des Mischgebiets am mittleren Erzbergweg soll zugunsten der auch schon angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche (Sukzessionsbereich) aufgegeben werden. In gleicher Weise soll auch die nicht umsetzbare Bauerwartungsfläche eines Industriegebiets zwischen Gümbelstraße und Landschaftsschutzgebiet „Erzberg“ zugunsten des praktisch dort schon bestehenden Waldes aufgegeben werden.

Die Bauflächen beidseits der Sulzbacher Straße sollen entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung östlich zum Gewerbegebiet und nordwestlich zum Mischgebiet umgewandelt werden. Diese Änderung zu Lasten der Industriegebietsfläche ist vertretbar, weil die Nachfrage nach Industriegebietsflächen allgemein in der Stadt Amberg schon seit längerer Zeit rückläufig ist und stattdessen vor allem Gewerbegebietsflächen und in geringerem Maße Mischgebietsflächen benötigt werden.

Ebenso soll die vom Erweiterungsbau einer Druckerei überbaute südöstliche Ecke der Waldfläche (in einer Größe < 500 m²) künftig als Mischgebiet dargestellt werden.

Damit wird insgesamt die Nutzungsintensität und die (potentielle) Immissionsbelastung in diesem Bereich deutlich vermindert. Nur zwischen Mischgebiet und dem Betriebsgelände der Luitpoldhütte AG gibt es dann noch das theoretisch übergroße Lärmimmissionsgefälle, welches aber praktisch derzeit wegen des am Rande des Industriegebietes liegenden Umspannwerkes an der Sulzbacher Straße und der mindestens ca. 200 m entfernt liegenden Produktionsstätten der Luitpoldhütte AG nicht auftritt.

Der Ausbau des bisherigen öffentlichen Feld- und Waldwegs zwischen der Gümbelstraße und der Dr.-Robert-Strell-Straße zu einer ordnungsgemäßen Gemeindeverbindungsstraße soll zunächst im Flächennutzungs- und Landschaftsplan gesichert werden. Diese Verbindung wird dringend gebraucht für die anstehende Erneuerung von Straßen und Kanälen im Stadtteil Luitpoldhöhe, weil ohne eine zweite leistungsfähige Straßenanbindung viele Baumaßnahmen gar nicht möglich wären. Außerdem ermöglicht diese Trasse dann bessere Busanbindungen. Der Ausbau des bisher im Osten nur provisorisch hergestellten Erzbergwegs durch Verbreiterung in nördliche Richtung (in südliche Richtung wegen Bestandsgebäuden nicht möglich) soll ebenfalls planerisch gesichert werden, weil die bisherige Einspurigkeit regelmäßig Verkehrsprobleme verursacht.

Ganz im Süden des Geltungsbereichs soll zur B 299 und zur Sulzbacher Straße hin die Darstellung „Gehölzstreifen anpflanzen“ eingefügt werden. Diese Gehölzstreifen der Bundesstraßenverwaltung sind bereits vorhanden; die steilen Böschungen würden sich für andere Nutzungen auch nicht eignen.

Parallel zum 136. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes wurde anfangs der Bebauungsplan Amberg 145 „Sulzbacher Straße/ Erzbergweg“ aufgestellt.

2. Umweltbericht

2.1 Einleitung

Die 136. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes soll im Geltungsbereich im Wesentlichen den derzeitigen Nutzungsbestand festschreiben, weil die Umstrukturierung von Industriegebietsflächen (mit inzwischen geringer Nachfrage) zu Gewerbegebiet und Mischgebiet schon erfolgreich geglückt ist und weil die Reserven an Bauerwartungsflächen wegen schlechter Eignung herausgenommen werden sollen.

2.2 Lage und Beschreibung

Das Planungsgebiet liegt mit seinem westlichen Teil an einem teilweise steilen Ost-Hang des Erzbergs und mit seinem östlichen Teil auf einer Talterrasse oberhalb der Vils-Aue. Die Sulzbacher Straße (Staatsstraße 2040 mit dort durchschnittlich ca. 14.000 Kfz/24h) verläuft zwischen diesen beiden Bereichen.

Der rechtswirksame Flächennutzungs- und Landschaftsplan sieht eine intensive Nutzung mit großen Industriegebietsflächen und mit weiterer Mischgebietsbauflächenentwicklung am Erzbergweg vor.

2.3 Ziele des Umweltschutzes

Das westlich angrenzende Landschaftsschutzgebiet „Erzberg“ mit wertvollen Biotopen soll nicht beeinträchtigt und in seiner Funktion gestärkt werden.

Weil die überhaupt baulich nutzbaren Flächen durch die Lage im Bergsenkungsgebiet aufgrund des früheren Erzbergbaus vorbelastet sind; durch den Ostnordosthang eine ungünstige Belichtung und zusätzlich erhebliche Verkehrslärmimmissionen aufweisen, sollen keine zusätzlichen Bauflächen mehr entwickelt werden.

Durch eine Änderung der potentiell stark beeinträchtigenden Industriegebietsflächen in verträglichere Flächennutzungen wie Gewerbegebiet östlich der Sulzbacher Straße und Mischgebiet westlich davon soll der bereits entsprechend umstrukturierte Nutzungsbestand gesichert werden.

2.4 Schutzgüter

Die Schutzgüter werden durch die Planung ganz überwiegend entweder positiv oder gar nicht beeinflusst, weil bauliche Flächennutzungsmöglichkeiten teilweise herausgenommen werden, teilweise weniger intensive Nutzungsmöglichkeiten dargestellt werden. Nur die Straßenverbindung zwischen Gumbelstraße und Dr.-Robert-Strell-Straße wird zu geringer zusätzlicher Versiegelung und mehr Verkehr führen (auch jetzt wird auf dem Feld- und Waldweg schon häufig gefahren), wodurch die Schutzgüter Mensch, Boden und Klima geringfügig beeinträchtigt werden.

2.5 Maßnahmen

Naturschutzrechtlicher Ausgleich muss nicht aufgrund einer Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes geschaffen werden, sollte aber planerisch nach Möglichkeit in der Änderung mitberücksichtigt werden.

Weil die geringe zusätzliche Versiegelung durch die Herausnahme von Bauerwartungsflächen mehr als kompensiert werden und wegen vollständiger Belegung der bestehenden Bauflächen keine weiteren Eingriffe zu erwarten sind, ist bei den Bauerwartungsflächen kein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich. In geringem Maße wird dieser nötig bei den Straßenausbauten; wegen den derzeit noch laufender Verhandlungen der Stadt Amberg

über den Ankauf von potentiellen Ausgleichsflächen im nordwestlichen Stadtgebiet können noch keine konkreten Standorte genannt werden, grundsätzlich könnte die Stadt Amberg aber auch auf ihre so genannten Ökokontoflächen zurückgreifen.

2.6 Prognosen bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung kann das Landschaftsschutzgebiet „Erzberg“ in seiner Funktionalität gestärkt werden. Es besteht keine Gefahr mehr wegen einer übermäßigen Störung durch einen nicht verträglichen Industriebetrieb innerhalb des Geltungsbereichs.

Bei Nichtdurchführung der Planung könnten die Grundstückseigentümer der herauszunehmenden Bauerwartungsflächen und von bisherigen Industriegebietsflächen unverträgliche und unwirtschaftliche Bebauungen durchzusetzen versuchen.

2.7 Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Die Beibehaltung des aktuellen Standes des rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplanes wäre mit den Umweltbelangen nicht vereinbar. Für anderweitige Gewerbe- und Wohnflächen als Ersatz gibt es wesentlich besser geeignete Standorte im Stadtgebiet.

2.8 Immissions-Schutz

Die potentiellen Belastungen durch Immissionen werden durch die aktuelle Planung wesentlich verringert, weil Gebietstypen mit niedrigeren Grenzwerten entstehen. Das offiziell übergroße Immissionsgefälle zwischen Industriegebiet und Mischgebiet besteht dann nur noch an der Grenze des Betriebsgeländes der Luitpoldhütte AG im Norden, allerdings gibt es dort derzeit einen mindestens 200 m breiten Puffer zu den Produktionsstätten und der Industriebetrieb müsste bei einer Inanspruchnahme dieser Zwischenfläche den Immissionsschutz für das Mischgebiet sicherstellen.

2.9 Altlasten

Eine künftige Gewerbegebietsfläche östlich der Sulzbacher Straße ist als Altlastenfläche eingestuft, wovon aber keine unmittelbaren Gefahren ausgehen. Bei der Umnutzungsgenehmigung wurde die Altlast berücksichtigt. Weitere Altlasten sind derzeit nicht bekannt, wegen der altindustriellen Vornutzung aber nicht ganz auszuschließen.

3. Flächenbilanz

<u>Nutzungsart</u>	<u>Bestand</u>	<u>Planung</u>	
Mischgebiet	ca. 4,9 ha	ca. 7,1 ha	= 52,6 %
Gewerbegebiet	0,0 ha	ca. 3,7 ha	= 27,4 %
Industriegebiet	ca. 7,4 ha	0,0 ha	= 0,0 %
Straßenverkehrsfläche	ca. 1,1 ha	ca. 1,5 ha	= 11,1 %
Waldfläche	ca. 0,1 ha	ca. 0,9 ha	= 6,7 %
Fläche für Landwirtschaft	0,0 ha	ca. 0,3 ha	= 2,2 %
<hr/>		<hr/>	
Geltungsbereich	ca. 13,5 ha	ca. 13,5 ha	= 100,0 %