



AMBERG

Bebauungsplan Amberg 149
„Gewerbegebiet West II“

Entwurf zur Begründung

in der Fassung vom

21.09.2022

Bearbeiter: Tiefel/Schütz

Referat für Stadtentwicklung und Bauen

-Stadtplanungsamt-

Hinweis: Der Umweltbericht zum Bebauungsplan ist gemäß § 2a Nr. 2 BauGB gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan

Inhalt

1.	Erfordernis der Planaufstellung	1
2.	Ziele und Zwecke der Planung	1
3.	Räumlicher Geltungsbereich	2
4.	Planverfahren	4
5.	Ausgangssituation	4
5.1.	Rechtliche Vorgaben für das Plangebiet.....	4
5.2.	Städtebaulicher Bestand.....	7
5.3.	Sonstige Planungsgrundlagen für das Plangebiet	8
6.	Beschreibung wesentlicher Inhalte und Grundzüge der Planung, Flächenbilanz.....	9
6.1.	Erschließung.....	9
6.2.	Städtebau.....	10
6.3.	Grünordnung, Entwässerungsmulde	10
6.4.	Flächenbilanz	11
7.	Berücksichtigung öffentlicher Belange in der Planung	11
8.	Begründung der Festsetzungen.....	15
8.1.	Art der baulichen Nutzung.....	15
8.2.	Maß der baulichen Nutzung	17
8.3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen	19
8.4.	Dächer und PV-Anlagen.....	20
8.5.	Stützmauern, Einfriedungen und Werbeanlagen	22
8.6.	Öffentliche Verkehrsflächen	24
8.7.	Stellplätze	26
8.8.	Flächen für Versorgungsanlagen, Regenwasserableitung, Regenwasserrückhaltung und Führung von Leitungen	26
8.9.	Immissionsschutz.....	27
8.10.	Grünflächen, Anpflanzung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern, sowie Bindungen für die Bepflanzung und den Erhalt	31
8.11.	Zuordnung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB.....	33
9.	Auswirkungen und Maßnahmen	35
9.1.	Bauliche und wirtschaftliche Entwicklung.....	35
9.2.	Erschließung.....	35

9.3.	Grünordnung, Ausgleichsflächen für Boden, Natur und Landschaft.....	36
9.4.	Wasserwirtschaft.....	36
9.5.	Umlegungsverfahren.....	36

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS FÜR FACHBEGRIFFE

ABSP	Arten- und Biotopschutzprogramm
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BayStrWG	Bayerisches Straßen- und Wegegesetz
BImSchG	Bundesimmissionsschutzgesetz
DIN 18005	„Schallschutz im Städtebau“ Teil 1
EEK	Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Amberg vom April 2011, erstellt durch die GMA
GMA	Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, München
GE	Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO
GRZ	Grundflächenzahl
MI	Mischgebiet nach § 6 BauNVO
LEP	Landesentwicklungsprogramm Bayern
RASt 06	Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen
RRB	Regenrückhaltebecken
TA Lärm	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm

1. Erfordernis der Planaufstellung

Das Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet West II“ ergibt sich aus dem Bedarf der Stadt Amberg für neue Gewerbeflächen, so wie sie im nachfolgenden Kapitel erläutert wird. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, da die Fläche momentan dem Außenbereich zuzuordnen ist und erst durch die Aufstellung des Bebauungsplans Planungsrecht entsteht.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung ist die Schaffung von Gewerbeflächen für den zukünftigen Bedarf der Stadt Amberg.

Hier wird auf die Begründung zur parallelen 139. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans Bezug genommen und nachfolgend wiedergegeben:

„Die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Amberg ist im letzten Jahrzehnt sehr positiv verlaufen. Im Jahr 2019 wurde der absolute Höchststand an Arbeitsplätzen erreicht. Langfristig wird mit einer weiteren leicht positiven Entwicklung gerechnet (vgl. PROGNOSE-Zukunftsatlas 2019 mit Standortranking der Stadt Amberg auf Platz 159 und des Landkreises Amberg-Sulzbach auf Platz 252 von insgesamt 401 Kreisfreien Städten und Landkreisen).

Insgesamt sind noch ca. 10,0 ha Gewerbe- und Industrieflächen des rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplanes bisher nicht (adäquat) genutzt, wovon aber ca. 2,2 ha noch nicht erschlossen sind und ca. 5,1 ha grundsätzlich nicht verkauft werden (bereits mehr als 25 Jahre erschlossen) oder durch Insolvenzverfahren gebunden sind. Damit stehen derzeit nur ca. 2,7 ha für die normale Vermarktung zur Verfügung. Zusätzlich gibt es derzeit nicht nutzbare Brachflächen von Industrie- und Gewerbegebieten mit Altlasten in einer Größenordnung von ca. 10,6 ha (überwiegend im Bereich der Luitpoldhütte; Altlastensanierungen erforderlich) sowie Brachflächen von Mischgebieten mit ehemaliger Gewerbenutzung in einer Größenordnung von ca. 4,0 ha, überwiegend in der Altstadt.

Der künftige Gewerbeflächenbedarf ist schwierig zu prognostizieren; am besten ist er aus dem Zuwachs an tatsächlich neu genutzten Gewerbeflächen in den vergangenen 7 Kalender-Jahren (01/2015-12/2021) hochzurechnen, welcher sich auf ca. 28,0 ha beläuft. Es handelte sich um 52 Einzelflächen mit einer Durchschnittsgröße von ca. 5.380 m² und es gab keinen extremen Ausreißer, die größte Einzelfläche belief sich auf ca. 40.100 m² (großes Autohaus). Nur für knapp 20 % der neu genutzten Flächen konnten aufgebene Altstandorte herangezogen werden.

Durch das vom Stadtrat am 16.12.2019 beschlossene Konzept zum nachhaltigen Bauen sollen durch eine dichtere Nutzung und Bebauung (u.a. Zwang zu mehrgeschossigen Gewerbebürogebäuden außer bei produktionsbedingter Unmöglichkeit) ca. 20 % weniger Gewerbegrundstücksflächen als bisher benötigt werden.

Eine Trendfortschreibung würde einen tatsächlichen Gewerbe- und Industrieflächenbedarf für die kommenden 20 Jahre von ca. 80,0 ha ergeben, die Flächensparmaßnahmen sollen aber zur Verringerung um bis zu 20 % auf ca. 64,0 ha führen. Der Flächenbedarf könnte bei Nutzungsverdichtung rechnerisch zu ca. 68 % mit den laufenden Änderungsverfahren abgedeckt werden (139., 133., und 122.

FNP-Änderung in den Bereichen „Gewerbegebiet West 2“, „Industriegebiet Nord II“ mit Erweiterung und „Gewerbegebiet B 85/ AM 30“; zusammen ca. 43,5 ha neue Gewerbe- und Industriefläche, jedoch mit Einschränkungen hinsichtlich der Flächenverfügbarkeit). Bei langfristig positiver wirtschaftlicher Entwicklung und Beibehaltung der Nutzungsverdichtung werden darüber hinaus (ohne Reserve; incl. Zuschlag von 100 % wegen geringer Flächenverfügbarkeit bei privaten Grundstückseigentümern; Alternative: Baugebote gemäß § 176 Baugesetzbuch) noch bis zu ca. 35,6 ha zusätzliche Gewerbe- und Industriegebietsflächen benötigt. Als sinnvolle Ergänzungen bieten sich dafür die Teilumnutzung der ehemaligen Leopoldkaserne im Norden und Süden (ca. 3,4 ha; der mittlere Bereich ist eher für Wohnen etc. geeignet), weitere Mischgebietsbrachen, ein Gewerbegebiet mit Gleisanschluss beim Güterbahnhof Luitpoldhütte (ca. 10,0 ha) sowie Erweiterungen östlich des bestehenden Gewerbegebiets Gailoh (bis zu ca. 13,2 ha) oder westlich des Gewerbegebiets Karmensölden (ca. 5,4 ha) an.“

Daneben erfolgt eine Überplanung der vorhandenen Splittersiedlung nördlich der Speckmannshofer Straße, welche bisher im Flächennutzungs- und Landschaftsplan als Fläche für Landwirtschaft dargestellt ist. Diese wird entsprechend ihrer vorhandenen und angestrebten Nutzung als Mischgebiet ausgewiesen.

Verfolgt wir das Ziel, das letzte größere Gewerbegebiet im Siedlungsanschluss an das bestehende Gewerbegebiet West primär dem produzierenden und handelnden Gewerbe für Neuansiedlungen und Umsiedlungen bestehender Betriebe zur Verfügung zu stellen. Untergeordnet sich auch Dienstleistungsbetriebe angesprochen. Einzelhandelsbetriebe sind an diesem dezentralen Ergänzungsstandort ausgeschlossen. Der Bedarf im Westen der Stadt ist im bestehenden Gewerbegebiet West gedeckt.

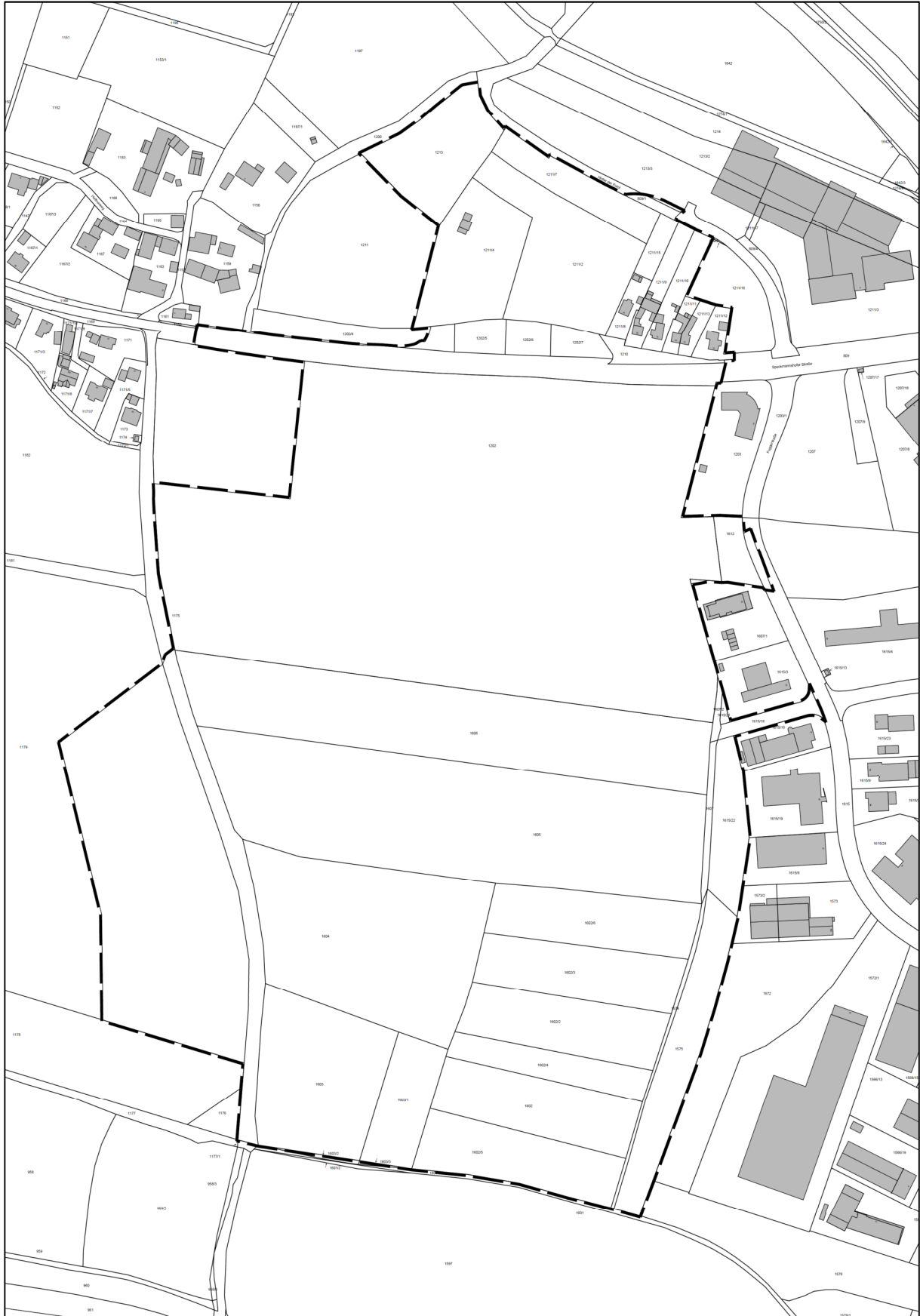
Vergnügungsstätten können sich ausnahmsweise ansiedeln, aber auf Grund des Vorrangs für gewerbliche Nutzungen nur nördlich der Speckmannshofer Straße und südlich bis zur Regenrückhalte- und Retentionsfläche. Die Erschließung über die Speckmannshofer Straße und B 85 mit Auffahrtsmöglichkeit zur B 299 ist für Vergnügungsstätten, insbesondere für überörtliche, die bessere verkehrliche Anbindung.

Für das mittlerweile ausgelaufenen Wasserrecht zur Einleitung der Regenwässer vom bestehenden Gewerbegebiet West in den Fiederbach und für den Hochwasserschutz entlang des bisher verrohrten Postweiherablaufgrabens werden parallel zur Bebauungsplanaufstellung entsprechende Wasserrechtverfahren durchgeführt, welche auch die Regenwasserableitung vom geplanten Gewerbegebiet südlich und nördlich der Speckmannshofer Straße einbeziehen. Die wasserrechtlichen Planungsinhalte sind im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Die Planfläche liegt im Westen von Amberg, in der Gemarkung Amberg und Karmensölden, südlich und teilweise nördlich der Speckmannshofer Straße. Die Fläche wird landwirtschaftlich genutzt. Sie grenzt im Osten an das bestehende Gewerbegebiet West, im Südwesten an die PV-Freiflächenanlage, im Westen mit gewissen Abstand an das Dorfgebiet Speckmannshof und im Nordosten an das Autohaus Fischer an. An der Speckmannshofer Straße besteht eine Splittersiedlung mit Wohn- und Gewerbegebäuden, welche durch den Bebauungsplan überplant wird.

Der gesamte Geltungsbereich des Bauungsplan AM 149 „Gewerbegebiet West II“ besitzt eine Größe von ca. 32 ha und ist in nachfolgender Graphik dargestellt.



4. Planverfahren

Für die Überplanung des Gebietes wird ein neuer Bebauungsplan mit paralleler 139. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans aufgestellt. Der Beschluss dazu erfolgte am 22.07.2019. Im Anschluss wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im August und September selben Jahres durchgeführt. Die öffentliche Auslegung erfolgte am 31.05.2021 und gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen öffentlicher Belange beteiligt. Auf Grund von Planungsänderungen wird der Offenlage und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut durchgeführt.

5. Ausgangssituation

In diesem Kapitel werden umweltbezogenen Inhalte nicht aufgeführt, da die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes im Umweltbericht in einer zusammenfassenden Form dargelegt werden. Es wird auf den Umweltbericht verwiesen.

5.1. Rechtliche Vorgaben für das Plangebiet

5.1.1. Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Es wird bei den Festlegungen zwischen Zielen (Z) und Grundsätzen (G) unterschieden. Ziele sind verbindliche Vorgaben für die Gemeinden, die Bauleitpläne sind diesen Zielen anzupassen. Die im LEP aufgeführten Grundsätze sind dagegen nicht verbindlich, sie sind aber in der Abwägung mit einzubeziehen. Folgende Themen werden im LEP angesprochen:

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

Berücksichtigung:

Der Grundsatz betrifft den Flächennutzungs- und Landschaftsplan in seiner Funktion als vorbereitende Bauleitplanung. Es wird deshalb auf die Ausführung in der Begründung zur 139. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans hingewiesen.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Berücksichtigung:

Im Bebauungsplan sind Festsetzungen für flächensparende Siedlungsformen getroffen, da im Bauausschuss am 13.03.2019 im Zuge des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplanverfahren „Erweiterung Gewerbegebiet West“ über Maßnahmen zur Reduzierung des Flächenverbrauchs diskutiert worden ist. Das Baureferat wurde gebeten, ein Konzept zum nachhaltigen Bauen in der Stadt Amberg zu

entwickeln, in dem gesamtstädtische und überwiegend bauleitplanerische Maßnahmen aufgezeigt werden. Dieses ist vom Stadtrat am 16.12.2019 beschlossen worden. Demnach ist in GE- und GI-Gebieten eine möglichst hohe Grundflächenzahl (GRZ) anzuwenden (siehe Festsetzung Nr. 3.1). Daneben sind mindestens 50 % der Geschäfts- Büro- und Verwaltungsräume in den Oberschossen zu errichten (siehe Festsetzung Nr. 3.3).

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn - auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist, - ein Gewerbe- oder Industriegebiet unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen

Berücksichtigung von 3.2 und 3.3

Das Ziel 3.2 betrifft den Flächennutzungs- und Landschaftsplan in seiner Funktion als vorbereitende Bauleitplanung. Es wird deshalb auf die Ausführung in der Begründung zur 139. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans hingewiesen.

Das Gewerbegebiet West II hat direkten Anschluss an bestehende Gewerbegebiete

5.3 Einzelhandelsgroßprojekte

Berücksichtigung:

Hinsichtlich der Ziele und Grundsätze zum Einzelhandel gibt es keine Betroffenheit, da im Bebauungsplan Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen sind.

5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

(G) Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernehe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.

(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Berücksichtigung

Aus landwirtschaftlicher Sicht werden vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten gegen die Ausweisung des Gewerbegebietes keine Einwände erhoben.

Regionalplan Oberpfalz Nord

B III Land- und Forstwirtschaft

(BIII 1 Z) Allgemeines Die Land- und Forstwirtschaft soll erhalten und gestärkt werden. Sie soll der in diesem Wirtschaftsbereich tätigen Bevölkerung angemessene Lebens- und Arbeitsbedingungen bieten und zur Bewahrung und Gestaltung des ländlichen Raumes als Natur-, Lebens- und Kulturraum beitragen.

Berücksichtigung

Aus landwirtschaftlicher Sicht werden vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten gegen die Ausweisung des Gewerbegebietes keine Einwände erhoben.

B IV Wirtschaft

(BIV 1.3 G) Es soll darauf hingewirkt werden, dass die bestehenden Arbeitsplätze in der Region gesichert werden. Zudem sollen zusätzliche, möglichst wohnortnahe Arbeitsplätze durch Ansiedlung neuer Betriebe und insbesondere durch Stärkung bereits ansässiger Betriebe geschaffen werden

Berücksichtigung

Stellungnahme des regionalen Planungsverbands Oberpfalz Nord:

„Das Vorhaben kann zum Grundsatz B IV 1.3 des Regionalplans Oberpfalz-Nord beitragen, wonach darauf hingewirkt werden soll, dass die bestehenden Arbeitsplätze in der Region gesichert werden. Zudem sollen zusätzliche, möglichst wohnortnahe Arbeitsplätze durch Ansiedlung neuer Betriebe und insbesondere durch Stärkung bereits ansässiger Betriebe geschaffen werden.“

(BIV 1.4 Z) Die Entwicklungsmöglichkeiten bereits ansässiger Wirtschaftsbetriebe sind auch durch die Instrumente der Bauleitplanung sowie durch die Bereitstellung der erforderlichen Infrastrukturausstattung zu sichern.

Berücksichtigung

Stellungnahme der regionalen Planungsverband Oberpfalz Nord:

„Das Vorhaben kann zum Ziel B IV 1.4 Regionalplan Oberpfalz-Nord beitragen, wonach die Entwicklungsmöglichkeiten bereits ansässiger Wirtschaftsbetriebe auch durch die Instrumente der Bauleitplanung sowie durch die Bereitstellung der erforderlichen Infrastrukturausstattung zu sichern sind. Dabei sind jedoch die planungsrechtlichen Vorgaben zu beachten.“

5.1.2. Flächennutzungsplan der Stadt Amberg

Im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP) ist im Bereich der Erweiterung landwirtschaftliche Fläche dargestellt. An der Schnittstelle zum Gewerbegebiet West befindet sich die Ortsrandeingrünung für das bestehende Gewerbegebiet. Diese Ortsrandeingrünung wurde allerdings nicht hergestellt und kann im Zuge der Erweiterung als Gewerbefläche genutzt werden. Die neue Ortsrandeingrünung verlagert sich dann an die neuen Ränder des Gewerbegebietes. Im Norden des Plangebietes ist im FNP eine Lagerfläche dargestellt. Diese Darstellung ist mit der Erweiterung des Gewerbegebietes hinfällig. Die Darstellung der 110-kV-Oberleitung bleibt bestehen.

5.1.3. Kommunale Satzungen

Bebauungspläne

An den aufzustellenden Bebauungsplan grenzt direkt im Osten der Bebauungsplan Amberg XXXII „Gewerbegebiet West“, zuletzt geändert mit Rechtskraft vom 06.03.2015 (2. Änderung), mit Festsetzung eines Gewerbegebietes und großflächigem Einzelhandel an. Nördlich der Speckmannshofer Straße in Richtung Nordosten schließt der Bebauungsplan Amberg112 „Am Haselbühl“ an, rechtskräftig seit dem 03.07.2015, mit Festsetzung eines projektbezogenen Gewerbegebietes. (Autohaus Fischer).

Landschaftsschutzgebiet

Im Planbereich befindet sich kein Landschaftsschutzgebiet. Im Nordosten entlang der B 85 erstreckt sich das Landschaftsschutzgebiet „Schutzstreifen an der B 85“. Südwestlich des Planungsbereiches liegt das Landschaftsschutzgebiet „Ammerbachtal“ mit dem Naherholungsgebiet der Stadt Amberg.

Baumschutzverordnung

Das Plangebiet liegt bisher außerhalb des Geltungsbereiches der Baumschutzverordnung. Ziel der Stadt Amberg ist es, die Bestimmungen der Baumschutzverordnung auch für neue Baugebiete anzuwenden.

Stellplatzsatzung

Für die erforderlichen Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Amberg und ist in ihrer jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

5.2. Städtebaulicher Bestand

5.2.1. Vorhandene Flächennutzungen

Die Fläche wird landwirtschaftlich von verschiedenen ortsansässigen Landwirten genutzt. Die Flächen besitzen teilweise günstige oder durchschnittliche Ertragswerte. Im Norden des Geltungsbereiches ist eine Hecke vorhanden.

5.2.2. Verkehrsanbindung und Verkehrserschließung

Durch das Planungsgebiet verläuft die Kreisstraße AM 1 (Speckmannshofer Straße) mit den Knotenpunkten Speckmannshofer Straße/Fuggerstraße/Hinter der Point und Speckmannshofer Straße/B 85 /Katharinenfriedhofstraße. Entlang der Speckmannshofer Straße gibt es eine Radwegverbindung und verbindet den Ortsteil mit Amberg. Des Weiteren verläuft die Gemeindeverbindungsstraße zwischen Speckmannshof und Lengenloh im westlichen Planungsbereich durch das Plangebiet. Ansonsten existieren keine Erschließungsstraßen welche übernommen werden könnten.

5.2.3. Versorgung, Baudenkmäler, Altlasten

In Nord-Süd-Richtung überquert eine 110-kV-Stromleitung des Netzbetreibers Bayernwerk Netz das Planungsgebiet.

Es befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler innerhalb des Plangebietes.

Die Recherchen anhand von alten Luftbildern ergaben keine Anhaltspunkte dafür, dass dieser Bereich eine militärische oder anderweitige Vornutzung hatte, die mit negativen umweltrelevanten Bodeneinträgen verbunden wären.

5.2.4. Eigentumsverhältnisse

Von der Stadt Amberg konnten südlich der Speckmannshofer Straße nicht alle und nördlich der Speckmannshofer Straße kaum Grundstücke im freihändigen Erwerb gekauft werden. Deshalb strebt die Stadt Amberg ein Umlegungsverfahren an, um für die vorgesehene Nutzungen zweckmäßige Grundstücke zu generieren.

5.3. Sonstige Planungsgrundlagen für das Plangebiet

5.3.1. Verkehrs- und schalltechnische Untersuchungen

Für den Bebauungsplanentwurf zur ersten öffentlichen Auslegung wurden hinsichtlich des zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsaufkommens Untersuchungen durch ein externes Büro angefertigt. Auch zum Schallschutz erfolgten Untersuchungen. Auf Grund des stark überarbeiteten neuen Entwurfes wurden die Untersuchungen aktualisiert. Es handelt sich dabei um die Verkehrsprognose Speckmannshofer Straße zum Bebauungsplanentwurf des Ingenieurbüros Schlothauer & Wauer und um die schalltechnische Untersuchung zur überarbeiteten Entwurfsfassung des Ingenieurbüros IBAS. Für die Verkehrsprognose wurde eine vom staatlichen Bauamt durchgeführte aktuelle Verkehrserhebung am 15.03.2022 für die Knotenpunkte Speckmannshofer Straße/B 85/Katharinenfriedhofstraße und Speckmannshofer Straße/Fuggerstraße herangezogen.

5.3.2. Einzelhandelsentwicklungskonzept

Von der GMA wurde ein „Einzelhandelsentwicklungskonzeption für das kreisfreie Oberzentrum Amberg“ (EEK) erarbeitet (Stand: April 2011). Für dieses EEK erfolgte am 25.07.2011 ein Stadtratsbeschluss zur Umsetzung des EEK als räumliches Steuerungsinstrument für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet (Beschluss-Vorlagennummer: 005/0059/2011). Das EEK ist ein städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange einzustellen. Basierend auf die Grundaussagen des EEK erfolgte am 02.04.2020 eine gutachterliche Stellungnahme zum Gewerbegebiet West II als Ergänzung zum bestehenden EEK (Stellungnahme Einzelhandelsergänzungsgutachten zum Thema Gewerbegebiet West II, Vorentwurf Bebauungsplan AM 148 vom 02.04.2020, GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH)

5.3.3. Konzept zum nachhaltigen Bauen in der Stadt Amberg

Im Bauausschuss ist am 13.03.2019 im Zuge des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplanverfahren „Erweiterung Gewerbegebiet West“ über Maßnahmen zur Reduzierung des Flächenverbrauchs diskutiert worden. Das Baureferat wurde gebeten, ein Konzept zum nachhaltigen Bauen in der Stadt Amberg zu erarbeiten.

Das „Konzept zum nachhaltigen Bauen in der Stadt Amberg“ wurde in der Stadtratssitzung am 16.12.2019 behandelt (Beschlussvorlage 005/0251/2019 vom 09.10.2019). In einer Präsentation zum Konzept (Anlage der Beschlussvorlage) wurden gesamtstädtische Maßnahmen mit überwiegend bauleitplanerischen Ansätzen vorgestellt. Dabei handelt es sich um die Bereiche flächensparendes Bauen, ökologisches Bauen, Verkehr und erneuerbare Energien.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung den Beschluss gefasst, nachfolgend aufgelistete Schwerpunkte als Leitlinie umzusetzen. In zukünftigen Bebauungsplänen sind die planungsrechtlichen Leitlinien entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beim Abwägungsprozess als öffentliche Belange zu berücksichtigen.

Es handelt sich um folgende Leitlinien:

- Mehrgeschossige Gewerbegebäude sind bei entsprechender Eignung der Nutzung zwingend festzusetzen.
- In GE- und GI-Gebieten ist eine möglichst hohe Grundflächenzahl (GRZ) anzuwenden.
- Bei allen Eigentümern von leerstehenden Bauparzellen, welche in Bebauungsplänen liegen, soll die Verkaufsbereitschaft erneut durch die Stadt Amberg abgefragt werden.
- In Wohngebieten ist eine verbindliche Dachbegrünung bei Garagen sowie bei Pult- und Flachdächern festzusetzen.
- Schottergärten sind einzuschränken.
- In Zukunft ist in allen Bebauungsplänen eine Verpflichtung für PV-Anlagen einzuführen. In begründeten Ausnahmefällen, wie beispielsweise in der Altstadt oder aus Gründen des Landschaftsbildes, kann hiervon abgewichen werden.

6. Beschreibung wesentlicher Inhalte und Grundzüge der Planung, Flächenbilanz

Wesentliche, insbesondere umweltbezogene Inhalte und Grundzüge der Planung und die damit verfolgte städtebauliche Zielsetzungen sind im Umweltbericht dargestellt. Es wird auch auf den Umweltbericht verwiesen.

6.1. Erschließung

Die Haupteerschließung des Gewerbegebietes erfolgt durch eine nichtbeampelte Kreuzung an der Speckmannshofer Straße mit Abzweigungen nach Süden und nach Norden. Durch die Speckmannshofer Straße ist das Baugebiet an die B 85 und damit an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Der Gewerbegebietsbereich südlich der Speckmannshofer Straße wird an einer geeigneten Stelle zusätzlich an die Fuggerstraße angebunden. Die Hauptverteilung innerhalb dieses Bereiches erfolgt mit Hilfe eines vierarmigen Kreisverkehrs, von dem die innere Erschließung durch zwei Straßenschleifen gewährleistet ist. Die zentrale süd-nordverlaufende Straßenachse befindet sich überwiegend unter der 110-kV Stromleitung, um für die Gewerbeflächen Baubeschränkungen zu minimieren.

Nördlich der Speckmannshofer Straße kann das flächenmäßig untergeordnete Gewerbegebiet durch eine Ringerschießung mit der bestehenden Straße Hinter der Point und damit mit den Knotenpunkt Speckmannshofer Straße/Fuggerstraße/Hinter der Point verbunden werden.

Die bestehende Gemeindeverbindungsstraße (GVS) zwischen Speckmannshof und Lengenloh wird unterbrochen und umgeleitet. Zukünftig wird die GVS in Richtung Speckmannshof auf die Erschließungsstraße des Gewerbegebietes geführt und weitergeleitet bis zur neuen Kreuzung an der Speck-

mannshofer Straße. Die bisherige GVS östlich Speckmannshof bleibt als Zufahrt zu den angebundenen Baugrundstücken, zur PV-Anlage, für die Landwirtschaft und für Fußgänger und Radfahrer erhalten. Südlich der PV-Anlage ist die Straße als Geh- und Radweg vorgesehen mit Anbindung an die beidseits geführten Geh- und Radwege entlang der neuen Erschließungsstraßen. Die Stichstraße südlich der Speckmannshofer Straße ist erforderlich, da dieser Bereich Gewerbebetrieben mit geringen Flächenbedarf vorbehalten ist.

Die einzelnen Erschließungsspannen sind so geplant, dass ausreichende Tiefen für die Gewerbegrundstücke sich generieren lassen. Da die Gewerbegrundstücke die letzten Jahre tendenziell kleinflächiger geworden sind, können je nach Bedarf auch Grundstücksteilungen parallel zu Straße erfolgen. Die Zufahrt zum hinterliegenden Grundstück muss in ausreichender Breite und Ausbauzustand entsprechend der bauordnungsrechtlichen Vorschriften erfolgen (Zufahrt für Feuerwehr und Rettungsdienst). Diese Art der Grundstücksaufteilung und straßenmäßigen Erschließung ist vereinbar mit der Planungskonzeption des Bebauungsplans. Dies lässt sich Begründen durch eine möglichst hohe Flexibilität hinsichtlich Grundstücksgrößen und Grundstückszuschnitten bei einer angemessenen und nicht überdimensionierten Straßenerschließung.

Der Planungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet West II“ schließt über die Fuggerstraße und der Speckmannshofer Straße an das Radverkehrsnetz an. Mit Ausnahme der Ringschließung nördlich der Speckmannshofer Straße ist an allen Erschließungsstraßen beidseitig ein Geh- und Radweg vorgesehen. Bei der nördlichen Ringstraße reicht ein einseitiger Geh- und Radweg auf Grund der verhältnismäßig kleinen Gewerbefläche und der Tatsache, dass an der bestehenden Straße Hinter der Point nur ein einseitiger Gehweg geführt ist.

6.2. Städtebau

Das Gewerbegebiet soll dicht bebaut werden, um möglichst wenig Fläche zu verbrauchen. Dies wird auch durch eine in Teilen zwingend festgesetzte Zweigeschossigkeit erreicht. Die Baufenster sind groß gehalten, um den zukünftigen Gewerbetreibenden möglichst viel Planungsfreiraum zu lassen. Die Höhe der Gebäude wurde aus ortsgestalterischen Gründen begrenzt. Das Gebiet schließt räumlich an das bestehende Gewerbegebiet West an und wird sich wohl von der Art der gewerblichen Nutzung in ähnlicher Form entwickeln, wobei Einzelhandelsbetriebe zum Schutz der zentralen städtischen Versorgungsbereiche ausgeschlossen sind.

Das bestehende Mischgebiet wird in der Planung berücksichtigt und planungsrechtlich gesichert. In diesem Gebiet befinden sich Wohngebäude und mischgebietsverträgliche gewerbliche Nutzungen.

6.3. Grünordnung, Entwässerungsmulde

Die Planungskonzeption der Gewerbegebietserweiterung sieht zur freien Landschaft im Westen und Süden eine Eingrünung in Form von naturnahen Hecken vor. Nördlich der Speckmannshofer Straße verläuft die geplante Hecke zur Ortschaft Speckmannshof teilweise unter der 110-kV-Leitung. Der Abstand zu den Stromseilen ist ausreichend für eine niedrigwachsende Hecke bzw. ist im zeitlichen Turnus eine Rücknahme höherer Sträucher erforderlich. Zwischen dem nördlichen Heckenabschnitt und dem Regenrückhaltebecken soll sich eine Magerwiese entwickeln als weiterer Biotopbaustein zu den im Norden anschließenden extensiven Wiesen. Zum bestehend Mischgebiet hin wird als Sichtschutz ein Grünstreifen mit Gehölzanpflanzung und Pflegeweg angelegt.

Die zentrale west-ost-verlaufenden Entwässerungsmulde mit Regenrückhaltebecken bietet Entwicklungsraum für feuchte, wechselfeuchte und trockenen Gras- und Altgrasfluren.

Die bestehende Hecke an der Nordgrenze des Geltungsbereiches wird erhalten.

6.4. Flächenbilanz

<u>Geltungsbereich</u>	ca. 31,90 ha
Verkehrsfläche mit Straßenbegleitgrün	ca. 4,01 ha
Gewerbefläche	ca. 22,00 ha
Mischgebietsfläche	ca. 0,43 ha
Grünflächen	ca. 2,73 ha
Flächen Regenwasserabfluss/Retentionsflächen	ca. 2,71 ha
Flächen Trafostationen	ca. 0,02 ha

7. Berücksichtigung öffentlicher Belange in der Planung

Nicht betroffene Belange entsprechend der Aufzählung in § 1 Abs. 6 BauGB werden hier nicht aufgeführt.

Belange der Wirtschaft, Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Die Ausweisung des Gewerbegebietes ist im Sinne des §1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB aus wirtschaftlichen Belangen einschließlich Förderung der mittelständischen Unternehmensstruktur und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen erforderlich. Die Erweiterung soll die wirtschaftliche Entwicklung stärken, die Gewerbebetriebe an den Standort Amberg binden und den Standort Amberg hinsichtlich Flächenverfügbarkeit mittel- bis langfristig sichern. Auf Grund der Standortgunst und des Bedarfes an Erweiterungsflächen wird deshalb den wirtschaftlichen Belangen Vorrang gegenüber der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung und den Belangen von Natur und Landschaft eingeräumt.

Land- und Forstwirtschaft

Wie oben beschrieben, werden aus wirtschaftlichen Gründen die landwirtschaftlichen Nutzflächen im Planungsbereich zugunsten der Schaffung von Gewerbegrundstücken in Anspruch genommen. Das biogene Ertragspotential dieser Fläche, für die gemäß landwirtschaftlicher Standortkartierung teilweise günstige oder durchschnittliche Erzeugungsbedingungen vorherrschen, ist damit nicht mehr vorhanden. Die Größe des Gewerbegebietes ist entsprechend der Bedarfsermittlung der Flächennutzungsplanänderung erforderlich (siehe Begründung zur Flächennutzungsplanänderung). Die Verkehrsflächen, die wasserwirtschaftlichen Flächen und die Grünflächen sind auf das erforderliche Maß nach heutigen Maßstäben beschränkt. Ein Teil der naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen erfolgt auf städtischen Flächen an anderer Stelle.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Zur Untersuchung der Lärmauswirkungen durch die Gewerbegebietsausweisung wurde für den vorliegenden Bebauungsplan eine schalltechnische Untersuchung gemacht. Dabei wurden sowohl Lärmimmissionen durch die Gewerbenutzung als auch die Verkehrslärmimmissionen betrachtet. Die flächenbezogene Lärmkontingentierung sind in den Festsetzungen übernommen worden. Damit ist gesichert, dass an den nächstgelegenen Wohnimmissionsorten die Richtwerte nach TA lärm eingehalten werden. Hinsichtlich des Verkehrslärms wurden entsprechend der neuen Richtlinie RLS-19 die Verkehrslärmsituationen aufgezeigt und Festsetzungen nach der DIN 4109-2018 im Bebauungsplan aufgenommen. Damit ist die Einhaltung der einschlägigen Vorschriften zum Schallschutz gewährleistet. Diese sind später bei der Baugenehmigung der Vorhaben nachzuweisen.

Es gab Anregungen zur Ausweisung eines MI nördlich der Speckmannshofer Straße zwischen MI und Speckmannshof. Dies wird neben dem Bedarf an Gewerbeflächen auch aus Gründen einer noch stärkeren Nutzungseinschränkung der Betriebe hinsichtlich der Lärmemissionen nicht verfolgt. Auf Grund der umgrenzenden Gewerbebestände (Gewerbegebiet West, Autohaus Fischer) und die anliegenden Wohnstandorte sind die zulässigen Emissionsrechte auf den Gewerbeflächen gering. Eine Zulassung von Wohnnutzungen innerhalb der Gewerbegebiete bei Ausweisung eines MI würde eine weitere Einschränkung der Gewerbebetriebe bedeuten. Dies würde im Bereich der Speckmannshofer Straße zu so geringen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln zur Nachtzeit führen, dass die Ausweisung von Gewerbegrundstücken entsprechend § 8 BauNVO nicht mehr zu rechtfertigen wäre. Aus demselben Grund sind Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO auf allen Gewerbegebietsflächen nicht zugelassen.

Das MI wurde auf den Gebäudebestand beschränkt und die vorhandene Wohnnutzung im Gutachten gewürdigt. Die nördlichen Gärten wurden mit einer Gewerbegebietsnutzung überplant mit geringen Lärmkontingent. Weitere Wohnbebauung in direkter Nachbarschaft zu ausgewiesenen Gewerbenutzungen soll hier aus Gründen des Lärmschutzes nicht weiter verfolgt werden

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Belichtung und Belüftung sind die Abstandsflächen nach BayBO einzuhalten (Festsetzung Nr. 5).

Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Boden

Der Geltungsbereich richtet sich nach den örtlichen Gegebenheiten und Anforderungen. Insbesondere wurden die Kriterien Ortsbild, Landschaftsschutzgebiet und Hangneigung bei der Abgrenzung des Geltungsbereiches berücksichtigt. Außerdem wurde ein Abstand zur vorhandenen Wohnbebauung von Speckmannshof gewählt. Die südliche Grenze des Geltungsbereiches richtet sich nach den vorhandenen topografischen Verhältnissen und endet entlang des Höhenzuges. Dadurch wird sichergestellt, dass von Süden keine erhebliche Beeinträchtigung auf das Landschaftsbild erfolgt.

Der Eingriff in die bestehende Hecke an der Nordgrenze des Geltungsbereiches durch die kreuzende Erschließungsstraße ist auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt. Ansonsten wird die bestehende Hecke erhalten und komplettiert durch die Anlage von anschließenden Heckenabschnitten und Magerwiesen. Damit ist insgesamt von einer landschaftsökologischen Aufwertung der Situation am nördlichen Geltungsbereich auszugehen.

Entlang der Speckmannshofer Straße ist zwischen Fahrbahn und Radweg eine ca. 30 Jahre alte Lindenreihe vorhanden. Weiter östlich stehen drei Platanen. Diese Bäume wurden außerhalb des neuen Kno-

tenpunktes als zu erhalten festgesetzt. Im Bereich des Knotenpunktes ist der Erhalt auf Grund der Baumaßnahmen auszuschließen. Auch westlich des Knotenpunktes kann auf Grund der Anhebung des Radweges ein Erhalt der Bäume auch bei entsprechenden Vorsichtsmaßnahmen auf der Baustelle nicht garantiert werden. Die Stadt Amberg ist Baulastträger und wird dann zu beseitigende, gesunde Linden verpflanzen (Großbaumverpflanzung) bzw. Neuanpflanzungen bei ausreichenden breiten Grünstreifen vornehmen. Der Heckenstreifen an der Nordseite wird auf Grund der starken Beschädigungen im Zuge der Baumaßnahme nicht als zu erhaltend festgesetzt.

Beim Grünkonzept zur Eingrünung des Gewerbegebietes handelt es sich um naturnahe Hecken mit vorgelagerten Säumen zur freien Landschaft bzw. zur PV-Anlage im Westen, zur Ortschaft Speckmannshof und zum MI auf ausreichend breiten Grünstreifen. Südlich der Entwässerungsmulde ist entlang der Ringstraße und der Straße zur Fuggerstraße eine Großbaumreihe zur Gliederung der weitläufigen Gewerbegebietsflächen geplant.

Entsprechend den gesetzlichen Vorschriften des § 1a Abs.3 BauGB können die naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Voraussetzung ist, dass dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist. Die Stadt Amberg hat von dieser Regelung teilweise Gebrauch gemacht. Bei dem vorliegenden Ausgleichsflächenkonzept sind o. g. Bedingungen eingehalten. Der Teilausgleich vor Ort übernimmt u. a. die Funktion der Eingrünung der Gewerbeflächen und es ergeben sich durch die linearen Strukturen landschaftsökologische Biotopvernetzungseffekte. Daneben sind die Flächen zur Regewasserrückhaltung entlang der Entwässerungsmulde südlich der Speckmannshofer Straße und im Norden des Geltungsbereiches als Ausgleichsflächen vorgesehen. Es können sich hier Altgrasfluren im trockenen, wechselfeuchten und feuchten Milieu mit darauf angepasster Flora und Fauna entwickeln. Die Ausgleichsflächen außerhalb befinden sich im selben Naturraum. Der Ausgleich an anderer Stelle lässt sich damit begründen, dass die gewünschte Eingrünungsfunktion des Baugebietes erreicht ist. Eine Einschränkung der Gewerbeflächen zugunsten von zusätzlichen Ausgleichsflächen vor Ort wird aus Gründen des Bedarf an Gewerbegrundstücken und der erhöhten Grunderwerbskosten nicht verfolgt. Alle zugeordneten Ausgleichsflächen werden als Ökokontoflächen der Stadt Amberg geführt und dem Landesamt für Umweltschutz gemeldet. Die Anlage erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches im Zuge der baulichen Erstellung des Gewerbegebietes.

Die damals vorgesehenen Eingrünungsflächen des rechtskräftigen Bebauungsplans nach Westen wurden nicht verwirklicht. Es haben sich keine landschaftsökologisch wertvollen Biotopstrukturen auf diesen Flächen entwickelt und diese sind nun als Gewerbeflächen vorgesehen, da die damalige Funktion einer Eingrünung zur freien Landschaft obsolet geworden ist und es einen hohen Bedarf an Gewerbeflächen für die Stadt Amberg gibt.

Hochwasserschutz, Ableitung Regenwassers

Für die Entwässerung des Gebietes zwischen Fiederbache bis zum Postweiher und darüber hinaus ist das vorhandene und zeitlich befristete Wasserrecht zur Einleitung in den Fiederbach erloschen. Deshalb ist ein neues Wasserrecht erforderlich. Daneben bedarf es für die Öffnung des Postweiheraublaufgrabens eines wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahrens. Im Bebauungsplan sind Flächen für diese wasserwirtschaftlichen Maßnahmen festgesetzt (Festsetzung 10.2 Flächen zur Vorreinigung und Rückhaltung von Regenwasser, Retentionsräume für Regenwasserabfluss). Die Darstellungen der Regenrückhaltebecken und technischen Anlagen sind nur hinweisend um später notwendige Anpas-

sungen während des Unterhalts oder beim neuen Wasserechten nicht im Wege zu stehen (Wasserrechtsverfahren zur Einleitung in den Vorfluter sind auf 20 Jahre begrenzt).

Öffentlicher Personennahverkehr, Trafostationen

Es ist vorgesehen, dass der Zweckverband Nahverkehr Amberg-Sulzbach (ZNAS) die Vergabe der Citybus- und Regionalbuslinien neu ausschreibt. In diesem Zusammenhang erfolgte im Vorfeld mit dem ZNAS eine Abstimmung zur Optimierung der Linien in diesem Bereich mit Anbindung des neuen Gewerbegebietes. Das Ergebnis sind die vorgesehenen Bushaltestellen-Caps, welche im Bebauungsplan festgesetzt sind.

Auch wurden die erforderlichen Trafostationen zur Versorgung des Baugebietes mit dem Versorgungsträger Stadtwerke Amberg hinsichtlich Lage und Flächenbedarf abgestimmt.

Nicht motorisierter Verkehr

Unter Berücksichtigung des Radverkehrskonzepts der Stadt Amberg erfolgt mit dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet West II“ eine Erweiterung des städtischen Radverkehrsnetzes. Das Radverkehrskonzept wurde im Dezember 2017 als Leitlinie zum Ausbau von Radverkehrsanlagen und zur Förderung der Fahrradfreundlichkeit beschlossen. Es umfasst einen Maßnahmenkatalog und einen Entwurfsplan für das Radverkehrsnetz der Stadt Amberg. Der Planbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet West II“ schließt über die Fuggerstraße und der Speckmannshofer Straße an das Radverkehrsnetz an.

Von der Gemeinde beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzepte oder sonstige beschlossene städtebauliche Planungen

Das bei 5.3 erwähnte Ergänzungsgutachten zum EEK wurde beim Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben und bei der Aufnahme der Handwerkerregel berücksichtigt. Der Bebauungsplan hat demnach die konzeptionellen Vorgaben des EEG zur Schutz der zentralen Versorgungsbereiche ausreichend gewürdigt.

Im Bebauungsplan wurden nachfolgende Leitlinien des Konzeptes zum nachhaltigen Bauen in der Stadt Amberg berücksichtigt:

- Mehrgeschossige Gewerbegebäude sind bei entsprechender Eignung der Nutzung zwingend festzusetzen. -*in Anlehnung daran siehe Festsetzung 3.2 und 3.3*
- In GE- und GI-Gebieten ist eine möglichst hohe Grundflächenzahl (GRZ) anzuwenden. -*siehe Festsetzungen 3.1*
- In Wohngebieten ist eine verbindliche Dachbegrünung bei Garagen sowie bei Pult- und Flachdächern festzusetzen. -*in Anlehnung daran siehe Festsetzung 6.1*
- In Zukunft ist in allen Bebauungsplänen und Kaufverträgen eine Verpflichtung für PV-Anlagen einzuführen. In begründeten Ausnahmefällen, wie beispielsweise in der Altstadt oder aus Gründen des Landschaftsbildes, kann hiervon abgewichen werden. -*siehe Festsetzungen 6.2 bis 6.5*

8. Begründung der Festsetzungen

8.1. Art der baulichen Nutzung

Festsetzung 2.1, 2.2

Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO. Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 3 sind nicht zulässig.

Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO. Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 3 Nr. 1 sind nicht zulässig.

Begründung

Das Baugebiet dient der Schaffung von Gewerbeflächen, entsprechend der momentan starken Nachfrage.

Gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 sind im Baugebiet Tankstellen verboten. Dies lässt sich begründen auf Grund der nicht vorhandenen Lage an einer Hauptverkehrsstraße. Es wird kein Bedarf gesehen und die Flächenverfügbarkeit für andere Gewerbebetriebe soll nicht beeinträchtigt werden. Darüber hinaus haben Tankstellen einen erhöhten Verkehr zur Folge, was angesichts der angespannten Situation an der Kreuzung Speckmannshofer Straße/B 85/ Katharinenfriedhofstraße zu weiteren Belastungen führen würde.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind ebenfalls nicht zulässig. Wenn diese Wohnungen zulässig wären, hätte dies erhebliche Auswirkungen auf die zukünftigen Gewerbetreibenden. Denn sobald eine Betriebsleiterwohnung genehmigt wurde, müssen alle kommenden Gewerbebetriebe immissionsschutzrechtlich auf die genehmigte Wohnnutzung Rücksicht nehmen. Dies würde zu einer enormen Einschränkung der Nutzbarkeit der Gewerbefläche führen.

Die seit langem bestehende Splittersiedlung der früheren Gemeinde Karmensölden nördlich der Speckmannshofer Straße (Wohnhäuser mit zwei Gewerbebetrieben) ist im Bebauungsplan einbezogen mit einer Mischgebietsnutzung. Zukünftig können sich hier auch vermehrt gewerbliche Nutzungen entwickeln. Nördlich des MI wird im Bereich der bestehenden Gärten ein GE ausgewiesen. Dies bezieht sich auf die zukünftige Nutzung bei entsprechender Verkaufsbereitschaft der drei Eigentümer. So wurde in jüngster Vergangenheit eine Bauvoranfrage an die Bauverwaltung gestellt, einer der Parzellen mit einem Wohnhaus zu bebauen. Eine Ausweitung der Wohnnutzung auf die Gartenbereiche wird auf Grund der direkten Angrenzung der Gewerbeflächen des Autohaus Fischer und des neu geplanten Gewerbes nicht als weitere Entwicklung gesehen. Deshalb erfolgt neben der Mischgebietsausweitung im Gebäudebestand für den rückwärtigen Bereich die Festsetzung als Gewerbegebiet mit einer Erschließungsmöglichkeit der Gesamtparzelle über die Straße Hinter der Point. In die Gartennutzung wird nicht eingegriffen, da diese eigentumsrechtlichen Bestandsschutz genießt. Eine erschließungsbeitragsrechtliche Belastung der drei Eigentümer ist nicht zu besorgen, da die beiden östlichen Parzellen durch die neue Straßenanlage nicht erschlossen sind und für das westliche Grundstück im Bereich der neuen Straße ein Zufahrtsverbot festgesetzt ist.

Festsetzung 2.3

Vergnügungsstätten sind im GE nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nördlich der Speckmannshofer Straße und südlich der Speckmannshofer Straße bis zur Hochwasser- und Regenrückhaltefläche ausnahms-

weise zulässig. Darüber hinaus sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Begründung

Die nur teilweise ausnahmsweise Zulassung von Vergnügungsstätten resultiert aus der primären Zielsetzung des Bebauungsplans zur Schaffung von Gewerbeflächen. Vergnügungsstätten können sich ausnahmsweise ansiedeln, aber auf Grund des Vorrangs für gewerbliche Nutzungen nur nördlich der Speckmannshofer Straße und südlich bis zu Hochwasser- und Regenrückhaltefläche. Die Erschließung über die Speckmannshofer Straße und B 85 mit Auffahrtsmöglichkeit zur B 299 ist für Vergnügungsstätten, insbesondere für überörtliche eine akzeptable verkehrliche Anbindung.

Festsetzung 2.4, 2.5, 2.6

Einzelhandelsbetriebe und Fuhr-, Speditions- und Logistikunternehmen sind nicht zulässig.

Je Handwerksbetrieb ist an der Stätte der Leistung auf untergeordneter Betriebsfläche der Verkauf von innenstadtrelevanten Sortimenten bis zu 150 m² Verkaufsfläche an den Verbraucher zulässig.

In Festsetzung 2.6 ist Die Sortimentsliste für innenstadtrelevante Sortimente aufgeführt

Begründung

Die Einschränkung der Einzelhandelsnutzung im Gewerbegebiet resultiert aus den Aussagen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes (siehe auch Aussagen in Kapitel 7. Berücksichtigung öffentlicher Belange in der Planung) und kollidiert nicht mit den Zielvorgaben des LEP zum Einzelhandel.

Anders als beim neu auszuweisenden „Gewerbegebiet B 85/AM 30“ am gegenüberliegenden Stadteingang im Osten sind hier Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich ausgeschlossen. Dies lässt sich neben dem Vorhalten des auf Jahre hinaus letzten größeren Gewerbegebietes der Stadt Amberg für das produzierende Gewerbe und dem Handel auch durch die angespannte Verkehrsanbindung begründen. Die Leistungsfähigkeit der Haupteinschließung ist am Anschlag. Dies gilt insbesondere für den Knotenpunkt B 85/Speckmannshofer Straße/Katharinenfriedhofstraße und die Fuggerstraße in Fortführung bis zur Einmündung in die Hockermühlstraße bzw. bis zur Pfliegerkreuzung. Eine Ertüchtigung dieses verkehrlichen Verflechtungsbereiches stellt eine zukünftige Aufgabe dar. Einzelhandelsbetriebe, auch wenn sie nicht-zentrenrelevante Sortimente führen, haben i.d.R. eine höhere Verkehrsfrequenz als sonstige Gewerbebetriebe zur Folge.

Dagegen ist bei einer Einzelhandelsnutzung bei Handwerkerbetrieben auf maximal 150 m² Verkaufsfläche mit zentrenrelevanten Sortimenten weder von einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens noch von einer Schädigung der städtischen Versorgungszentren auszugehen. Der Komplettausschluss dieser marginalen Einzelhandelsnutzung lässt sich nicht mehr städtebaulich rechtfertigen und wird deshalb im Sinne der offenen Entwicklung der Betriebe zugelassen und vom EEG mitgetragen (Handwerkerregel des EEG vom 2011 auf Seite 108).

Der Verbot der Einzelhandelsbetriebe, sowohl Lebensmittelmärkte als auch Fachgeschäfte unter der Vermutungsgrenze des § 11 Abs. 3 BauNVO, hat für die Versorgung der Stadt keine Bedeutung, da diese sich an anderer Stelle im Stadtgebiet etablieren können. So sind Bereiche an der Barbarastraße, Schlachthausstraße/Regensburger Straße, Von-Kleist-Straße (Bereich des jetzigen Bauhofes des Landkreises, welcher beabsichtigt umzusiedeln), Ammersricht (z. B. an der Hirschstraße) für die Ansiedlung

entsprechender Betriebe grundsätzlich möglich. Diese wären dann zudem in städtebaulich integrierter Lage.

Im Gewerbegebiet sind Großhandelsbetriebe zulässig. Der Großhandel versteht sich als Bindeglied zwischen den verschiedenen Vertriebsstufen. Die Abnehmer bzw. Kunden des Großhandels sind Unternehmen des Einzelhandels, des Handwerks, des Gastgewerbes, regionale Großhändler, industrielle oder sonstige gewerbliche Betriebe. Die Rechtsprechung hat eine Toleranzgrenze von 10% des Gesamtumsatzes eines Großhandels geschaffen, welche durch Endverbraucherbeteiligung erreicht werden dürfe, ohne dass die Eigenschaft des funktionsechten Großhandels entfalle. (siehe auch Metro Urteil des BGH vom 14.12.2000 – I ZR 181/99). Dies bedeutet, dass sich ein Fachhandel ansiedeln kann, welcher auch an den Endkunden Produkte verkauft, wie dies bereits im bestehenden Gewerbegebiet West der Fall ist. Zu nennen ist u. a. die Fa. Stahlgruber (KFZ-Ersatzteile), die Fa. Eisen Schmidt (Eisenwaren) und die Fa. Grassenhiller (Büromöbel). Dies ist im Sinne der Konzeption des Gewerbegebietes West II zur Angebotserweiterung der Bevölkerung.

Bei der im Bebauungsplan aufgeführten Liste für zentrenrelevante Sortimente handelt es sich um die Amberger Sortimentsliste. Diese wurde angepasst, um eine Vereinbarkeit mit den aktuellen LEP-Vorgaben zu gewährleisten. Die Sortimentsvorgaben des LEP sind in Anlage 2 zur Begründung des LEP (Einteilung der Sortimente in Bedarfsgruppen) aufgelistet. Betroffen sind die Sortimente Elektrogroßgeräte für den Hausbedarf (weiße Ware), Campingartikel, Baby- und Kinderartikel. Diese sind nun nicht mehr bei den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten der bisherigen Amberger Liste, sondern bei den zentrenrelevanten Sortimenten aufgeführt.

Fuhr-, Speditions- und Logistikunternehmen werden ausgeschlossen aus drei Gründen. Zum einen handelt es sich um Betriebe mit einem hohem Flächenanspruch und verhältnismäßig wenig Arbeitsplätzen. Daher werden die begrenzten städtischen Gewerbeflächen für die Ansiedlung solcher Betriebe nicht zu Verfügung gestellt. Zum zweiten erzeugen Fuhr-, Speditions- und Logistikunternehmen in der Regel ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, insbesondere im Schwerlastbereich, was angesichts der oben beschriebenen Verkehrsproblematik der weiterführenden Straßen nicht gewünscht ist. Solche Unternehmen sind entlang der Autobahnausfahrten oder an überörtlichen Verkehrsstraßen bevorzugt auszuweisen. Der dritte Grund ergibt sich aus dem für Gewerbegebiete relativ bewegten Gelände vor Ort. Durch den Anspruch an großflächigen ebenen Betriebsgelände ergeben sich massive Erdbewegungen mit hohen Böschungen und Einschnitten. Dies wird aus Gründen des Landschaftsbildes abgelehnt.

8.2. Maß der baulichen Nutzung

Festsetzung 3.1

Die Grundflächenzahl (GRZ) darf im GE maximal 0,8 betragen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) darf im MI maximal 0,6 betragen.

Eine Überschreitung des zulässigen Orientierungswertes um 10 % nach § 17 Abs. 1 BauNVO ist zulässig. Es muss jedoch sichergestellt sein, dass mindestens 10 % der unbebauten Grundstücksfläche (Freifläche) begrünt, bepflanzt und dauerhaft unterhalten werden. Bei einer Überschreitung der GRZ ist pro

angefangener 100 m² Grundflächenüberschreitung ein standortgerechter Baum I. und II. Wuchsordnung mit einem Stammumfang von min. 18-20 cm zu pflanzen.

Begründung

Die Festsetzung der GRZ entspricht den Orientierungswerten nach § 17 BauNVO. Begründet durch eine verdichtete, flächensparende Bauweise ist eine Überschreitung um 10 % zulässig, wenn diese vor Ort durch landschaftsökologische Maßnahmen in Form von Baumpflanzungen ausgeglichen werden. Die Ausweitung der überbaubaren Fläche ist Bestandteil des städtischen Konzeptes zum nachhaltigen Bauen.

Festsetzung 3.2

Im MI sind Wohngebäude zwingend mit 2 Vollgeschossen zu errichten.

Begründung

Die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse im MI begründet sich durch die Ortsrandlage von Amberg, dem vorhandenen Maß der baulichen Nutzung der Gebäude in der Umgebung und den gewünschten Bauformen der neuen Gebäude. Die zwingende Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse soll für eine gestalterische Beruhigung des Orts- und Straßenbildes beitragen, welches nicht durch eine ungeplante und willkürliche Reduzierung auf eine eingeschossige Bebauung beunruhigt und gestört wird. Daneben ist durch die zwingend festgesetzte zweigeschossige Wohnbebauung von einer flächenreduzierenden Bauweise auszugehen.

Festsetzung 3.3

Im GE sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zu mindestens 50 % in den Obergeschossen zu errichten.

Begründung

In Anlehnung an das Konzept zum nachhaltigen Bauen in der Stadt Amberg ist dem öffentlichen Belang zum flächensparenden Bauen durch die Festsetzung, in den Obergeschossen mindestens die Hälfte aller Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume unterzubringen, nachgekommen worden (siehe auch: 7. Berücksichtigung öffentlicher Belange in der Planung Von der Gemeinde beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzepte oder sonstige beschlossene städtebauliche Planungen). Damit lässt sich eine zweigeschossige Bauweise verwirklichen mit ausreichenden Gebäudehöhen im Untergeschoss durch eine maximal zulässige Firsthöhe / Attikahöhe von 11 m. Zweck der Festsetzung ist eine komprimierte, flächensparende Bauweise der Gebäude, welche i. d. R. auch zu kleineren Gewerbestücken führen wird. Zu rechtfertigen ist die Festsetzung mit dem Grundsatz des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB zum sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden. Die grundgesetzrechtlich geschützte Baufreiheit der Gewerbetreibenden wird durch die Festsetzung nicht unverhältnismäßig eingegrenzt. Sollte die Durchführung der Festsetzung für die Gewerbebetriebe trotzdem zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen, kann im Sinne von § 31 Abs. 2 Nr. 3 BauGB von einer Befreiung Gebrauch gemacht werden.

Festsetzung 3.4

Im GE beträgt die maximale Attika- bzw. Firsthöhe 11,0 m gemessen ab OK FFB Erdgeschoss. Darüber hinaus dürfen technische Gebäudeteile 20,00 m gemessen ab OK FFB Erdgeschoss nicht überschreiten.

Im MI beträgt die maximale Wandhöhe 6,50 m gemessen ab OK FFB Erdgeschoss.

Begründung

Die Festlegungen der Attika- bzw. Firsthöhen in Bezug auf das OK FFB Erdgeschoss erfolgen aus Gründen des Ortsbildes. Diese zulässigen Gebäudehöhen bieten den Nutzern ausreichend Freiräume (Bürogebäude mit drei Etagen, Produktionshallen und Verkaufsräume). Diese Attika- bzw. Firsthöhen lassen auch die Umsetzung des städtischen Konzeptes zum nachhaltigen Bauen mit dem Ziel einer flächensparenden Bebauung mit relativ hoher Baumasse zu.

Eine maximale Höhe für sämtliche sonstige Gebäudeteile wie Schornsteine oder Antennen wurde auf 20 m festgesetzt, da der Bereich in der Einflugschneise des Segelfluggeländes Amberg-Rammertshof liegt. Diese Höhenbeschränkungen wurden mit dem Segelflugverein abgesprochen.

Die Höhenbegrenzung im MI auf 6,5 m ist angesichts der Nutzungsart und Grundstücksgröße ausreichend.

Festsetzung 3.5

Im MI darf die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) im Erdgeschoss nicht mehr als 1 m über Straßenoberkante liegen. Es ist die Straßenoberkante heranzuziehen, von der aus das Baugrundstück fahrtechnisch erschlossen wird. Gemessen wird von der Erschließungsstraße im rechten Winkel bis zur Mitte des Gebäudes (siehe Grafik).

Begründung

Für das MI wird eine Höheneinordnung der Gebäude zum Bereich Speckmannshofer Straße verfolgt. Es handelt sich im Bestand um zweigeschossige Wohngebäude, welche aus Gründen des gut einsehbaren Straßenraumes zur Speckmannshofer Straße hin aus Gründen des Ortsbildes nur bis 1 m über Straßenniveau liegen dürfen. Dieses Maß bildet ausreichen Spielraum für die zukünftige Bebauung.

Für das GE wird wegen des bewegten Geländes und der damit verbundenen jeweiligen situationsbedingten Modellierung der Grundstücke und Einordnung der Gebäude ins Betriebsgelände eine Festlegung zur höhenmäßigen Einbindung der Gebäude ins Gelände als nicht zielführend und zu sehr reglementierend gesehen. Die Höhenbegrenzung der First- und Attikahöhen ist für das Ortsbild ausreichend.

8.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Festsetzung 4.1

Für das MI wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Begründung

Für das MI wird eine offene Bauweise festgesetzt. Durch die Festsetzung der offenen Bauweise ist bei grenzüberschreitenden Baufenstern ein seitlicher Grenzabstand einzuhalten. Die offene Bauweise

übernimmt hinsichtlich der zulässigen Wohnbebauung bei den durchgängigen Baufenstern nachbarschützenden Aufgaben.

Festsetzung 4.2

Baugrenze

Begründung

Die überbaubaren Flächen sind großflächig über die Gewerbe- und Mischgebietsflächen gezogen, um den späteren Betrieben hinsichtlich Grundstücksteilungen und Gebäudenutzungen vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten offen zu lassen.

Zu den Verkehrsanlagen, Eingrünungen, Regenrückhalteflächen, bestehendes Gewerbegebiet ist ein angemessener, aber die Gewerbenutzung nicht zu sehr einschränkender Abstand von 5 m eingehalten.

Festsetzung 5

Es gelten die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung.

Begründung

Es wurden großflächige Baufenster festgesetzt, damit die Gewerbetreibenden entsprechend den Betriebsanforderungen flexibel die Gebäude platzieren können. Auf Grund der großzügigen Baugrenzen ordnet der Bebauungsplan die Einhaltung der landesrechtlich erforderlichen Abstandsflächen an. Damit ist entsprechend der Funktion der Abstandsflächen grundsätzlich durch Grenz- und Gebäudeabstände eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet und die nachbarschaftsrechtlichen Interessen werden gewahrt.

8.4. Dächer und PV-Anlagen

Festsetzung 6.1, 6.2

Garagen und Carports sind dauerhaft mit lebenden Pflanzen extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für das oberste Geschoss eines Parkdecks.

Im GE sind PV-Anlagen zwingend auf mindestens 60 % der Dachfläche der Hauptgebäude, im MI auf mindestens 30 % der Dachfläche der Hauptgebäude zu installieren. Die Dachfläche ist die gesamte Fläche, die ein Gebäude überdacht einschließlich Dachüberstand, jedoch ohne Dachrinne (Bruttodachfläche).

Begründung

Diese beiden Festsetzungen resultieren aus dem am 16.12.2019 beschlossenen „Konzept zum nachhaltigen Bauen in der Stadt Amberg“ (siehe auch: 7. Berücksichtigung öffentlicher Belange in der Planung -- Von der Gemeinde beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzepte oder sonstige beschlossene städtebauliche Planungen).

Festsetzung 6.1 zur Begrünung von Garagendächern erfolgte in Anlehnung an die Leitlinie „In Wohngebieten ist eine verbindliche Dachbegrünung bei Garagen sowie bei Pult- und Flachdächern festzusetzen“. Sie lässt sich mit dem öffentlichen Belang zum ökologischen Bauen rechtfertigen, in diesem Falle durch positive Auswirkungen auf Klima (Abkühlungen), Wasserhaushalt (Regenrückhaltung, Verduns-

tung) und Arten und Biotopschutz (Lebensraum für wärmeliebende Pflanzen und Tierarten). Auf Gewerbegrundstücken werden in der Regel Sammelgargen für den Fuhrpark der Gewerbebetriebe errichtet. Sollten Parkdecks errichtet werden, ist für das oberste Geschoss keine Verpflichtung zur Dachbegrünung festgesetzt, um hier weitere Stellplätze zu ermöglichen ohne vermehrte Baukosten für eine zusätzliche Überdachung. Ein mehrstöckiges Abstellen von Kraftfahrzeugen ist durch die flächensparende Bauweise bereits als nachhaltig zu betrachten.

Aufgrund des Klimaschutzes sind nachhaltige Energiegewinnungsmöglichkeiten zwingend festzusetzen. Photovoltaikanlagen sind momentan die effektivsten und kostengünstigsten nachhaltigen Energiegewinnungsmöglichkeiten. Durch eine flächendeckende Versorgung mit ihnen werden fossile Brennstoffe nach und nach abgelöst. Dies ist ein wichtiger Schritt für die Klimaschutzziele Deutschlands. Deshalb wurde die Verpflichtung zu PV-Anlagen als Leitlinie beschlossen. Ursprünglich waren einheitlich PV-Anlagen auf 30 % der Dachfläche anvisiert. Darüber hinaus haben der Bauausschuss und der Stadtrat gefordert, die Prozentangabe bei Gewerbegebäuden auf 60 % zu erhöhen und das „Konzept zum nachhaltigen Bauen in der Stadt Amberg“ dementsprechend anzupassen. Dieser Bebauungsplan beinhaltet bereits die geforderten 60 %.

Die grundgesetzrechtlich geschützte Baufreiheit der Gewerbetreibenden wird durch die Festsetzung nicht unverhältnismäßig eingegrenzt. Sollte die Durchführung der Festsetzung für die Gewerbebetriebe trotzdem zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen, kann im Sinne von § 31 Abs. 2 Nr. 3 BauGB von einer Befreiung Gebrauch gemacht werden. Befreiungsgründe von dieser Festsetzung können sein: unzumutbare Blendwirkungen, unzumutbare und deutlich erhöhte Kosten für die Statik, Verschattungen oder andere nachvollziehbare Begründungen.

Festsetzung 6.3, 6.4, 6.5

Bei Satteldächern gilt:

- Aufständereien sind bei Satteldächern nicht erlaubt.
- Anlagen, die parallel zur Dachhaut verlaufen, müssen einen Abstand zur Traufe und zum Ortgang von 1 m einhalten. Dies gilt nicht für Anlagen, die eine geringere Höhe als 20 cm aufweisen, gemessen von OK Dach zur OK PV-Anlage.
- Vollständig in die Dachhaut integrierte Anlagen dürfen bis zur Dachkante reichen.

Bei Flachdächern gilt:

- Aufständereien von Photovoltaikanlagen dürfen maximal einen Winkel von 30 Grad aufweisen (gemessen zur Horizontalen).
- Aufständereien und Anlagen müssen einen Abstand zur Dachkante von mindestens 1 m einhalten. Dies gilt nicht bei Gebäuden mit einer Attika und bei Anlagen die eine geringere Höhe als 20 cm aufweisen, gemessen von OK Dach zur OK PV-Anlage.
- Vollständig in die Dachhaut integrierte Anlagen, dürfen bis zur Dachkante reichen.

Bei Pultdächern gilt:

- Aufständereien von Photovoltaikanlagen dürfen maximal einen Winkel von 15 Grad aufweisen (gemessen zur Horizontalen).

- Aufständereien und Anlagen, die parallel zur Dachhaut verlaufen, müssen einen Abstand zur Traufe, zum First und zum Ortgang von mindestens 1 m einhalten. Dies gilt nicht für Anlagen die eine geringere Höhe als 20 cm aufweisen, gemessen von OK Dach zur OK PV-Anlage.
- vollständig in die Dachhaut integrierte Anlagen, dürfen bis zur Dachkante reichen.
- Der Neigungsverlauf bei Aufständereien muss dem Verlauf der Dachneigung entsprechen und darf nicht gegenläufig zur Dachneigung sein.

Begründung

Die Festsetzungen 6.3 bis 6.5 sind aus gestalterischen Gründen getroffen worden, um die negativen Auswirkungen der PV-Anlagen für Sattel, Flach- und Pultdächer zu minimieren. Sie dienen dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes.

8.5. Stützmauern, Einfriedungen und Werbeanlagen

Festsetzung 7.1

Im MI sind Stützmauern mit einer maximalen Höhe von 1 m zulässig. Zum öffentlichen Straßenraum sind Stützmauern nur mit einem Abstand von 1 m zum öffentlichen Straßenraum zulässig.

Im GE sind Stützmauern mit einer maximalen Höhe von 3 m zulässig. Hintereinander liegende Stützmauern mit einer Gesamthöhe über 3 m müssen einen Abstand von 2 m haben und mit Gehölzen zwischen den Mauern bepflanzt werden.

Begründung

Die Reglementierung der Stützmauern sind aus gestalterischen Gründen zum Schutz des Ortsbildes getroffen. Bei dem MI wird von einer kleinflächigeren Parzellierung ausgegangen. Auf Grund dieser Tatsache, einer höherwertigen Nutzung mit Wohn- und Gewerbebauten und der relativ ebenen Geländeverhältnisse werden eine Begrenzung der Stützmauerhöhe auf 1 m und ein einzuhaltender Abstand vom 1 m vom Straßenraum als gerechtfertigt gesehen.

Bei den in der Regel großflächigeren Gewerbeparzellen im GE in zum Teil stärker bewegten Gelände erfolgt ebenfalls aus gestalterischen Gründen eine Begrenzung der Stützmauer auf 3 m. Sollten auf Grund von größeren Geländemodellierungen höhere Abstütungen durch Mauern ergriffen werden, soll die Wirkung der hohen Wand durch Staffelung der Stützmauern mit dazwischenliegenden Gehölzen abgemindert werden.

Festsetzung 7.2

Einfriedungen sind mit einer maximalen Höhe von 2 m zulässig. Der Abstand zwischen Geländeoberkante bzw. Sockeloberkante und Zaun hat mindestens 10 cm zu betragen (Durchlässigkeit für Kleintiere).

Begründung

Analog zur Höhenbeschränkung der Stützmauern sind die Einfriedungen aus Gründen des Ortsbildes auf 2 m beschränkt. Die Höhenbeschränkung der Einzäunungen hat wegen der Lage direkt am Straßenrand und der längenmäßigen Ausdehnung dieser Elemente hohe Bedeutung. Damit ist gewährleis-

tet, dass keine höheren Einfriedungen unter Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenregelung erfolgen.

Der Abstand zwischen Geländeoberkante bzw. Sockeloberkante und Zaun von mindestens 10 cm ist zum Schutz der Tierwelt begründbar. Hier soll die Durchlässigkeit für Kleintiere ermöglicht werden.

Festsetzung 7.3

Im GE sind Werbeanlagen nur am Ort der Leistung und unterhalb der Traufe zulässig. Werbepylonen dürfen maximale 6 Meter hoch und 4 m²/ pro Seite aber insgesamt nicht mehr als 8 m²/ aufweisen. Werbetafeln sind bis maximal 4 m x 3 m zulässig. Es sind maximal 2 Werbetafeln pro Betrieb zulässig.

Im MI sind Werbeanlagen nur am Ort der Leistung und in Form von Firmenschildern am Gebäude bis zu einer Größe von 0,6 m² pro Gebäude unterhalb der Traufe zulässig.

Wechsellichtwerbung ist nicht zulässig. Beleuchtung aller Art ist zwischen 22 Uhr und 6 Uhr nicht zulässig.

Es sind maximal 3 Fahnenmasten pro Betrieb zulässig. Diese sind an der jeweiligen Erschließungsstraße zu errichten.

Alle Werbeanlagen sind an der jeweiligen Erschließungsstraße mit mindestens 50 cm Abstand zur Straßenkante und 3 m zur Nachbargrenze zu errichten.

Begründung

Die Reglementierungen der Werbeanlagen sind zum Schutz des Orts- und Landschaftsbild getroffen. Von Bedeutung sind diesbezüglich auch die gute Einsehbarkeit des Gebiets und die Lage am Ortseingang der Stadt Amberg. Sie lassen angesichts der vorgesehen Nutzungen im festgesetzten Gewerbegebiet eine angemessene und ausreichende Eigenwerbung zu.

Im Bebauungsplan ist Wechsellichtwerbung nicht zulässig. Das Verbot von solchen Werbeanlage wurde von der Stadt Amberg bisher aus Gründen des Ortsbildes, bisweilen auch wegen der möglichen optischen Belästigung angrenzender Nutzer, in Bebauungsplänen aufgenommen. In jüngster Zeit haben sich planungspolitische Diskussionen hinsichtlich der Zulassung von zumindest bestimmten Wechsellichtwerbeanlagen ergeben. Deshalb wurde zur zukünftigen Handhabung der digitalen Werbeanlagen in Amberg eine Task-Force, bestehend aus Stadtverwaltung, der Wirtschaftsförderung und betroffener Träger öffentlicher Belang, gegründet. Entsprechend den Ergebnissen der Task-Force können bei der späteren Umsetzung des Bebauungsplans Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB vom Verbot der Wechsellichtwerbung ausgesprochen werden. Die Befreiungen stehen im Einklang mit der Planungskonzeption zum Bebauungsplan, da es sich um eine auf die Zukunft gerichtete, einheitliche Behandlung von beantragten Wechsellicht-Werbeanlagen im Stadtgebiet handelt.

Die Regelung der Beleuchtungszeit mit Verbot von 22:00 - 6:00 Uhr wurde festgesetzt, um Tiere, insbesondere Insekten und des Weiteren auch die Menschen, vor Lichtimmission zu schützen.

Festsetzung 7.4

Übernahme nach Werbeanlagensatzung: Wenn in diesem Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt wurde, gilt die Werbeanlagensatzung der Stadt Amberg in der aktuellen Fassung.

Begründung

Momentan wird für die Stadt Amberg eine Werbeanlagensatzung erarbeitet. Einige Festlegungen sollen auch allgemein im Stadtgebiet gelten. Da diese Festlegungen zum Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind, wird auf diese zukünftige Satzung hingewiesen.

8.6. Öffentliche Verkehrsflächen

Festsetzung 8.4

Fahrbahn

Begründung

Die konzeptionelle Verkehrserschließung des Gewerbegebiets West II wurde in Kapitel 6.1 dargelegt. Auf die Ausführungen dort wird verwiesen.

Die Festsetzungen der Verkehrsflächen entsprechen den einschlägigen „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06). Die Regelausbaubreite der Straßen beträgt 6,5 m mit den erforderlichen Aufweitungen im Kurvenbereich. Diese Straßenbreite ist für Gewerbegebiete erforderlich und lässt auch einen Busverkehr für den ÖPNV zu.

Die einzelnen Straßenabschnitte wurden soweit möglich als Ringstraßen geplant. Nur südlich der Speckmannshofer Straße erfolgt eine Erschließung in Form einer Stichstraße mit Wendeanlage, da eine Zufahrt von der Speckmannshofer Straße aus Gründen der Leichtigkeit des Verkehrs und der Verkehrssicherheit nicht Erwägung gezogen wurde. Die Ringerschließungen verbessern die Leistungsfähigkeit und Durchgängigkeit des Verkehrsnetzes und gewährleisten bei baustellenbedingten Straßensperrungen weiter eine fahrtechnische Erschließung der einzelnen Gewerbegrundstücke.

Festsetzung 8.5

Geh- / Radweg

Begründung

Auf die Ausführungen zur Konzeptionelle Geh- und Radwegführung in Kapitel 6.1 wird verwiesen.

Alle Geh- und Radwege sind als kombinierte Wege vorgesehen mit einer ausreichenden Breite nach RASt 06 von 2,5 m. Die Radwege schließen an die vorhandenen Radwege südlich der Speckmannshofer Straße und westlich der Fuggerstraße an und komplettieren das amberger Radwegenetz.

Festsetzung 8.3, 8.6, 8.7

Straßenbegleitgrün, Öffentliche Parkplätze. Die Lage der Parkplätze ist nicht bindend. Öffentliche Parkplätze LKW

Begründung

In einem Gewerbegebiet ist entsprechend der Richtlinien nicht zwingend die Bereitstellung von öffentlichen Stellplätzen gefordert. Die Stadt Amberg möchte aber zumindest im großflächigen Gewerbege-

bietsbereich südlich der Entwässerungsmulde Stellplätze anbieten. Dafür bietet sich eine Anordnung von drei Stellplätzen längs der Fahrbahn in einer Breite von 2,25 m an, unterbrochen durch Abschnitte mit Straßenbegleitgrün. In diesen Grünflächen erfolgen die Pflanzungen der Straßenbäume entlang der großen Ringschließung mit Fortführung zur Fuggerstraße. Um eine Flexibilität für die späteren Grundstückszufahrten zu gewährleisten, sind die Parkstände und der festgesetzten Straßenbäume hinsichtlich der Lage nicht bindend.

Entlang der Verbindungsstraße unter der 110-kV-Leitung ist südlich des Kreisverkehrs auf einem durchgehenden 3 m breiten Streifen ein Stellplatzangebot für Lastkraftwagen und Transporter festgesetzt, welches auch vom PKW genutzt werden kann.

Auf Grund der starken Neigung der Erschließungsstraße südlich der Speckmannshofer Straße bis zum Kreisverkehr von bis 6 % und der kleinteiligen Gewerbenutzung im Bereich der Stichstraße wird in diesen Straßenabschnitten die Anlage von Stellplätzen aus technischen und aus Gründen der Verkehrssicherheit als problematisch beurteilt und wegen der Kleinflächigkeit kein Bedarf gesehen. Letztgenanntes trifft auch auf die kleineren Gewerbebarzellen nördlich der Speckmannshofer Straße zu. Die Erschließungsanlagen sind hier aus wirtschaftlichen Gründen auf das notwendige beschränkt.

Festsetzung 8.8

Bushaltestelle

Begründung

Vorgesehen ist, dass Gewerbegebiet in des Verkehrsnetz des ZNAS einzubeziehen. Im Baugebiet sind südlich der Speckmannshofer Straße drei Haltestellenkaps für ÖPNV Busse vorgesehen. Die Lage der Bushaltestellen wurde im Vorfeld in enger Abstimmung entsprechend der zukünftigen Streckenführung der Buslinien mit dem ZNAS festgelegt.

Festsetzung 8.9

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Begründung

An der Speckmannshofer Straße Ist beidseits eine direkte Zufahrt in die Baugrundstücke nicht zulässig, sondern erfolgt über die innere Straßenerschließungen. Dies ist der Tatsache geschuldet, dass die klassifizierte Kreisstraße die Funktion einer Hauptverkehrsstraße hat und in diesem Bereich eine hohe Verkehrsbelastung aufweist. Zum Zwecke der Aufrechterhaltung der Leichtigkeit des Verkehrs und der Vermeidung von Verkehrsgefährdungen (ein- und ausfahrende KFZ, kreuzende Radfahrer) wird von einer direkten Ein- und Ausfahrt abgesehen.

Entlang der Straßeneinmündungen zur Speckmannshofer Straße wurden Anfahrtssichtweiten von 50 m vorgesehen. Nach RAS 06 sind bei Straßen mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung auf 50 km/h Anfahrtssichtweite von 70m empfohlen. Da aber auf Grund der Steigung der südlichen Erschließungsstraße von einer reduzierten Anfahrtsgeschwindigkeit und einem geringen Verkehrsaufkommen auf der nördlichen Erschließungsstraße ausgegangen werden kann, ist eine Reduzierung der Sichtweiten auf 50 m vertretbar, was einer Geschwindigkeit von 40 km/h entspricht. Auch können die sonstigen Sichtdreiecke im Gewerbegebiet auf Grund der zu erwartenden reduzierten Geschwindigkeit und des nicht zu hohen Verkehrsaufkommen auf 30 m reduziert werden. Durch die Reduktionen wird die Nutzbarkeit der anschließenden Baugrundstücke hinsichtlich Zufahrtsmöglichkeiten flexibler.

8.7. Stellplätze

Festsetzung 9.1

Übernahme nach Stellplatzsatzung: Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Amberg. Im MI können hintereinander liegende Stellplätze angerechnet werden, wenn sie derselben Wohneinheit dienen.

Begründung

Der Bebauungsplan orientiert sich hinsichtlich Stellplatzbedarf an die städtische Satzung. Diese Satzung enthält je nach Nutzungsart differenzierte Vorgaben. Es besteht kein Erfordernis, auf die konkrete städtebauliche Situation bezogen, anderweitige Festsetzungen zum Stellplatznachweis festzusetzen.

Festsetzung 9.2

Stellplatzflächen und Zufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen. Bei fugenlos verlegtem Pflaster ist ein Nachweis zur Durchlässigkeit zu erbringen. Dies gilt nicht, wenn wasserrechtliche Vorschriften dem entgegenstehen.

Begründung

Festgesetzt sind wasserdurchlässige Bodenbeläge bzw. Betondrainsteine mit größeren Porenräumen. Diese Beläge haben neben einer gewissen Wasserdurchlässigkeit die Funktion eine partielle Rückhaltung und zeitverzögerten Abgabe des Niederschlagswassers bei Starkregenereignissen und damit eine regulierende Wirkung im Regenwasserabfluss. Aus diesen Gründen werden diese Beläge bei Parkplätzen festgesetzt mit dem Hinweis zur qualitativen Beurteilung und erforderlicher Behandlung bei zu befürchtenden starken Verschmutzungen (siehe Hinweis Nr. 11 — Wasserrecht und Wasserwirtschaft). Eine Parkplatzgestaltung mit offenen Belägen bedeutet für die Bauherren keinen oder nur einen unwesentlichen erhöhten Kostenaufwand.

8.8. Flächen für Versorgungsanlagen, Regenwasserableitung, Regenwasserrückhaltung und Führung von Leitungen

Festsetzung 10.2

Flächen zur Vorreinigung und Rückhaltung von Regenwasser, Retentionsräume für Regenwasserabfluss. Die Darstellungen der Regenrückhaltebecken und technischen Anlagen sind nur hinweisend.

Begründung

Die Festsetzungen zur Vorreinigung und Rückhaltung von Regenwasser und für die Retentionsräume des Postweiherablaufgrabens ergeben sich auf Grund von zwei wasserrechtlichen Verfahren. Dabei handelt es sich um eine gehobene Erlaubnis zur Einleitung der Oberflächenwasser in den Vorfluter Fiederbach und um das wasserrechtliche Planfeststellungsverfahren zur Öffnung des verrohrten Postweiherablaufgrabens einschließlich Schaffung von Retentionsräumen für den Regenwasserabfluss der westlich anschließenden Gebiete und des Postweiher. Die Planungen erfolgen momentan durch ein Ingenieurbüro. Die Flächen wurden entsprechend der wasserwirtschaftlichen Planungen übernommen. Die genaue Lage und Ausformung der Anlagen ist als Hinweis aufgenommen worden zum besseren Verständnis des Bebauungsplans.

Festsetzung 10.3

Elektrizität (Trafostation)

Begründung

Die Lage und der Flächenbedarf für die Trafostationen wurde vom Versorgungsträger Stadtwerke Amberg Versorgungs mbH vorgegeben.

Festsetzung 10.4

Telekommunikationsleitungen sind zum Schutz des Ortsbildes unterirdisch zu führen.

Begründung

Die Festsetzung ist aus gestalterischen Gründen getroffen worden zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes. Sie ist vom Aufwand her vertretbar, da neben den Telekommunikationsleitungen auch andere Sparten im Zuge der Straßenbaumaßnahme innerhalb der Verkehrsanlage verlegt werden.

Festsetzung 10.5

110-kV-Leitung mit Leitungsschutzzone, oberirdisch

Innerhalb dieser Leitungsschutzzone sind grundsätzlich alle Maßnahmen (Bau- und Pflanzvorhaben) mit der Bayernwerk Netz GmbH abzustimmen (E-Mail: bag-fub-hs@bayernwerk.de).

Hinweis: Innerhalb der Leitungsschutzzone gelten für alle Maßnahmen Höhenbeschränkungen. Es sind folgende Höhenabstände zur 110-kV- Freileitungen einzuhalten:

In der Festsetzung wurden für die Einzelnen Nutzungen und Geländeänderungen Vorgaben angegeben.

Begründung

Die 110-kV-Leitung wurde im Bebauungsplan mit der vom Netzbetreiber Bayernwerk Netz vorgegebenen Schutzzone von 22,5 beidseits der Stromleitungsachse nachrichtlich übernommen. Die Masten sind entsprechend der Geländevermessung lagegenau eingetragen. Nach Rücksprache mit Bayern Netz, Bamberg, erfolgt keine Eintragung einer äußeren und inneren Schutzzone mehr, sondern zur Vereinfachung nur noch der äußere Schutzbereich. Innerhalb des Schutzbereiches hat später eine Abstimmung mit dem Netzbetreiber grundsätzlich zu erfolgen.

8.9. Immissionsschutz

Festsetzung 11.2 – 11.4

Gewerbelärm

Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO wird das Gewerbegebiet des Bebauungsplans "AM 149 Gewerbegebiet West II" nach der Art der Betriebe und Anlagen sowie deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften dergestalt gegliedert / eingeschränkt, dass nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, deren gesamte Schallemissionen die in der Planzeichnung dargestellten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP bzw. LWA") von

Teilfläche NM: 55/40 dB(A)/m² tags/nachts;

Teilfläche NNW:	58/40 dB(A)/m ²	tags/nachts;
Teilfläche NNO:	58/42 dB(A)/m ²	tags/nachts;
Teilflächen NSO, NSW:	59/42 dB(A)/m ²	tags/nachts;
Teilflächen SNW, SSW:	60/45 dB(A)/m ²	tags/nachts;
Teilfläche SMW:	60/48 dB(A)/m ²	tags/nachts;
Teilflächen SMO, SSO:	60/50 dB(A)/m ²	tags/nachts.

nicht überschreiten.

Für den in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektor A bzw. B erhöhen sich die immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP bzw. LWA“) um ein Zusatzkontingent "IFSP zus" von 2 dB tags (Sektor A) bzw. von 4 dB tags / 2 dB nachts (Sektor B).

Dabei gilt als Tagzeit der Zeitraum von 6.00 bis 22.00 Uhr und als Nachtzeit der Zeitraum von 22.00 bis 6.00 Uhr.

Die Anforderung gilt als erfüllt, wenn nachgewiesen wird, dass die aus den festgesetzten IFSP resultierenden Immissionspegel/-kontingente eingehalten werden.

Grundlage der Ermittlung der Immissionspegel/-kontingente aus den IFSP ist die DIN ISO 9613-2 (Ausgabe Oktober 1999 Kapitel 1 bis 7.3 mit einer Quellhöhe von 4,0 m über Gelände und ungehinderter und verlustloser Ausbreitung nach allen Seiten unter Einbeziehung der Luftabsorption (bei 500 Hertz), Zusatzdämpfungen durch den Boden gemäß Kap. 7.3.2, aber ohne Berücksichtigung von Richtwirkungen, Abschirmungen oder Reflexionen auf den Betriebsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes selbst.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“)

In Anlage 4.2 des schalltechnischen Gutachtens ist der maßgebende resultierende Außenlärmpegel dargestellt. Die Anlage 4.2 ist nachfolgend wiedergegeben.

Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe Januar 2018, Teil 1 "Mindestanforderungen" sowie Teil 2 "Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" (Hrsg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e. V.) erfüllen:

Mindestens einzuhalten ist: $R'_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Büroräume und Ähnliches;

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_s zur Grundfläche des Raumes S_G mit dem Korrekturwert KAL zu korrigieren.

Bei einem Beurteilungspegel von nachts mehr als 45 dB(A) außen vor dem Fenster sind Schlafräume mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, die eine ausreichende fensterunabhängige

Belüftung der Räume ermöglichen. Die Schalldämmung der Lüftungseinrichtungen ist ebenfalls nach DIN 4109-1:2018-01 zu bemessen."

Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe Januar 2018, Teil 1 "Mindestanforderungen" sowie Teil 2 "Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" (Hrsg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e. V.) erfüllen:

Mindestens einzuhalten ist: $R'_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Büroräume und Ähnliches;

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_s zur Grundfläche des Raumes S_G mit dem Korrekturwert KAL zu korrigieren.

Bei einem Beurteilungspegel von nachts mehr als 45 dB(A) außen vor dem Fenster sind Schlafräume mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, die eine ausreichende fensterunabhängige Belüftung der Räume ermöglichen. Die Schalldämmung der Lüftungseinrichtungen ist ebenfalls nach DIN 4109-1:2018-01 zu bemessen."

Hinweise

Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren / Genehmigungsfreistellungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines schalltechnischen Nachweises zum einem an den im Verfahren zu betrachtenden maßgebende Immissionsorten bezogen auf die IFSP-Vorgaben und zum zweiten zum passiven Lärmschutz gem. DIN 4109:2018-01 abzustimmen

Textausgaben der DIN ISO 9613-2:1999-10 und der DIN 4109:2018-01 - Teil 1 und 2 sowie der DIN 18005 Teil 1, Schallschutz im Städtebau, mit Beiblatt 1, Mai 1987 und Juli 2002, liegen gemeinsam mit dem Bebauungsplan zur Einsicht bereit.(siehe Hinweis Nr. 6)

Für diesen Bebauungsplan wird von der Ermächtigung in § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO Gebrauch gemacht wird. Erläuterungen dazu sind in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt.

Begründung

Grundlage der Festsetzungen zum Immissionsschutz ist das schalltechnische Gutachten der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bericht Nr. 19.11004-b04, vom 19.08.2022.

Die Stadt Amberg stellt derzeit den Bebauungsplan AM 149 "Gewerbegebiet West II" für den Bereich südlich und nördlich der Speckmannshofer Straße auf. Das Plangebiet wird in zehn GE-Teilflächen unterteilt. Für die westlich an das bestehende Gewerbegebiet West geplante Gebietserweiterung wurden schalltechnische Untersuchungen sowohl zu Gewerbelärm- als auch zur Verkehrslärmsituation durchgeführt.

Hinsichtlich der gewerblichen Geräuschsituation erfolgte für die geplanten GE-Teilflächen eine Geräuschkontingentierung mittels sog. Immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel mit IFSP-Werten [dB(A)/m²] auf der Basis von Berechnungen nach DIN-ISO-9613-2 und der Vorgabe, dass

vom erweiterten Gewerbegebiet lediglich Immissionsanteile resultieren dürfen, die 6 dB unter den jeweiligen Orientierungs-/Immissionsrichtwerten liegen. Die Zusatz-Geräuschbeiträge des vorliegend betrachteten GE-Erweiterungs-Areals liegen somit in einem weniger relevanten Bereich und eine dezidierte Einbeziehung der Geräuschvorbelastung konnte somit entfallen.

Ein Vorschlag für festzusetzende Emissionskontingente, einschließlich richtungsbezogener Zusatzkontingente, wurde erarbeitet und im Bebauungsplanentwurf übernommen. Mit diesen Festsetzungen wird gewährleistet, dass an den maßgebenden Immissionspunkten in der Nachbarschaft die Anforderungen an die Gewerbelärsituation insgesamt eingehalten bleiben.

Durchgeführte Verkehrslärberechnungen belegen, dass in der Nachbarschaft zum Planvorhaben aufgrund der Verkehrslärmvorbelastung bestehender (vielbefahrener) Straßen die Orientierungswerte der DIN 18005 derzeit bereits nicht überall eingehalten werden können. Im durchgeführten Vergleich zwischen Null- und Planfall ergeben sich an einigen Stellen der umliegenden Bebauung Pegelzunahmen um max. 2 dB. Da die Immissionsgrenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung unterschritten werden und auch die Pegelwerte von 70 dB(A) tags und 60dB(A) nachts nicht erreicht werden, kann davon ausgegangen werden, dass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen durch den zusätzlichen Verkehrslärm resultieren.

Bezogen auf zukünftige Nutzungen innerhalb des B-Plan-Geltungsbereichs (z. B. Büronutzungen im GE, ...) zeigen die Verkehrslärmergebnisse, dass am Rand der GE-Baugrenzen die Orientierungswerte überall eingehalten werden. Orientierungswert-Überschreitungen von bis zu 4 dB wurden im südöstlichen Randbereich des Mischgebietsareal (Bestandsbebauung "Splittersiedlung") ermittelt. Die im Rahmen der Abwägung häufig als obere Grenze herangezogenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV bleiben aber auch hier eingehalten. Passive Lärmschutzmaßnahmen werden favorisiert.

Um den Anforderungen an den Schallschutz im Hochbau zu entsprechen, wurden nach der baurechtlich eingeführten Fassung der DIN 4109, Ausgabe Januar 2018 die maßgeblichen Außenlärmpegel (La) bestimmt und die entsprechend erforderlichen Festsetzungen im Bebauungsplan übernommen.

Hinweis zur Anwendung der Ermächtigung nach § 1 Abs. 4 S. 2 BauNVO

In einem nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO intern gegliederten Baugebiet muss es ein Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkung oder, was auf dasselbe hinausläuft, es muss ein Teilgebiet geben, das mit Emissionskontingenten belegt ist, die jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglichen. Geschuldet ist dies dem Umstand, dass auch bei Anwendung des § 1 Abs. 4 BauNVO die allgemeine Zweckbestimmung der Baugebiete zu wahren ist.

In einem nachfolgenden oberverwaltungsgerichtlichen Urteil [OVG NRW 10 A 1403/16, vom 29.10.2018) wird angeführt, dass in der Literatur zum Teil die Auffassung vertreten wird, als Anhaltspunkt für einen entsprechenden bzw. adäquaten Wert auf die Regelungen in Nr. 5.2.3 der DIN 18005-1, Schallschutz im Städtebau, zurückzugreifen, wonach von flächenbezogenen Schallleistungspegeln von 60 dB(A)/m² sowohl tags als auch nachts auszugehen ist.

Im vorliegenden Bauleitplanverfahren mit den bereits zugearbeiteten Emissionskontingent-Festsetzungen werden vorgenannte Anforderungen im Hinblick auf die Nachtzeit nicht erfüllt. Dies hat zur Konsequenz, dass – wie im vorliegenden Fall vorgesehen – bei einer internen Gliederung mit Emissionsbeschränkung für alle GE-Flächen von dem Instrument der sog. baugebietsübergreifenden Gliederung gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO Gebrauch gemacht wird. Das bedeutet, dass neben dem

emissionskontingentierte Gewerbegebiet in der Stadt Amberg noch (mindestens) ein Gewerbegebiet als Ergänzungsgebiet vorhanden ist, in welchem keine Emissionsbeschränkungen gelten. Dies ist u. a. mit dem bestehenden und unmittelbar angrenzenden Gewerbegebiet GE West vorliegend der Fall.

8.10. Grünflächen, Anpflanzung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern, sowie Bindungen für die Bepflanzung und den Erhalt

Festsetzung 12.1, 12.5, 12.6

Öffentliche Grünflächen

Zweckbindung: Heckeneingrünung entlang Gewerbegebiet, Anlage einer Extensivwiese beim nördlichen Regenrückhaltebecken und Ausgleichsfläche

Zu pflanzende Hecke

Nördlich der Speckmannshofer Straße ist entlang der West- und Nordwestkante des Geltungsbereiches eine mindestens dreireihige Hecke zu pflanzen. innerhalb der Leitungsschutzzone der 110-kV-Leitung ist die Heckenpflanzung mit dem Bayernwerk Netz abzustimmen (siehe Festsetzung 10.5). Die Sichtdreiecke an der Straßeneinmündungen sind einzuhalten.

Begründung

Das GE ist zur freien Landschaft, nach Speckmannshof und zum MI durch Anlage von Grünflächen eingegrünt. Auf diesen Flächen erfolgen zur optischen Abschirmung der Gewerbenutzungen und Einbindung des Gebietes in die freie Landschaft Heckenanpflanzungen. Neben der Bedeutung für das Landschaftsbild werden die durchgehenden, linearen Gehölzstrukturen später eine Funktion im Biotopverbundsystem entwickeln. Dafür wurden ausreichende Breiten von mindestens 10 m nördlich der Speckmannshofer Straße und zwischen 15 m und 30 m südlich der Speckmannshofer Straße vorgesehen. Dadurch lassen sich ausreichende Gehölzbreiten und vorgelagerte Säumen und Pflegewege entwickeln.

Nördlich der Speckmannshofer Straße verläuft die geplante Hecke zur Ortschaft Speckmannshof teilweise unter der 110-kV-Leitung. Hier hat die Pflanzung und Pflege in Abstimmung mit Bayernwerk Netz zu erfolgen. Der Abstand zu den Stromseilen ist ausreichend für eine niedrigwachsende Hecke bzw. ist im zeitlichen Turnus eine Rücknahme höherer Sträucher erforderlich. Zwischen dem nördlichen Heckenabschnitt und dem Regenrückhaltebecken soll sich eine Magerwiese entwickeln als weiterer Biotopbaustein zu den im Norden anschließenden extensiven Wiesen.

Festsetzung 12.2

Zu erhaltende Laubbäume

Begründung

Entlang der Speckmannshofer Straße ist zwischen Fahrbahn und Radweg eine ca. 30 Jahre alte Lindenreihe vorhanden. Weiter östlich stehen drei Platanen. Diese Bäume wurden außerhalb des neuen Knotenpunktes als zu erhalten festgesetzt. Im Bereich des Knotenpunktes ist der Erhalt auf Grund der Baumaßnahmen auszuschließen. Auch westlich des Knotenpunktes kann auf Grund der Anhebung des Radweges ein Erhalt der Bäume auch bei entsprechenden Vorsichtsmaßnahmen auf der Baustelle nicht garantiert werden. Die Stadt Amberg ist Baulastträger und wird dann zu beseitigende, gesunde

Linden verpflanzen (Großbaumverpflanzung) bzw. Neuanpflanzungen bei auseichenden breiten Grünstreifen vornehmen.

Festsetzung 12.3

Zu pflanzende Laubbäume, Hochstamm mit einem STU von mindestens 18/20. Die Lage der Bäume im Straßenbegleitgrün ist nicht bindend. Es sind mindestens 35 Bäume im Straßenbegleitgrün zu pflanzen.

Begründung

Südlich der Speckmannshofer Straße ist entlang der großen Ringerschließung und entlang der Zufahrt zur Fuggerstraße eine Baumreihe vorgesehen. Die Bäume haben einen Abstand von ca. 26 m und werden unterbrochen durch Längsparkplätze. Die für die Bäume vorgesehen Grünbereiche mit einer Breite von 2,25 m sind für den Wurzelraum ausreichend. Um eine Flexibilität für die späteren Grundstückszufahrten zu gewährleisten, sind die festgesetzten Straßenbäume hinsichtlich der Lage nicht bindend. Einzelne Bäume können auch durch die konkrete Situation entfallen. Zur Gewährleistung der Wirkung einer durchgehenden Baumreihe müssen aber von den festgesetzte 41 Bäumen mindestens 35 Bäume gepflanzt werden.

Nördlich der Speckmannshofer Straße wird auf Grund der kleineren Gewerbefläche und der Eingrünungen auf drei Seiten eine Baumpflanzung entlang der Straßenspanne zur Auflockerung der Baugebietes als nicht erforderlich gesehen.

Festsetzung 12.4

Zu erhaltende Hecke

Begründung

Der Bebauungsplan sieht die Führung der Erschließungsstraße im westlichen Bereich der Hecke mit Anbindung an die bestehende Straße „Hinter der Point“ vor. Dadurch wird der Eingriff auf das unbedingt notwendige Maß reduziert. Der überwiegende Erhalt der Hecke ist neben landschaftsökologischen Gründen durch den Artenschutz begründet. Vom Landesbund für Vogelschutz wurde ein Brutpaar des Neuntöters im Nordwesten der Hecke gemeldet. Die Festsetzung zum Erhalt der Hecke erfolgt in Rücksprache mit der Naturschutzbehörde.

Festsetzung 12.7

Übernahme nach Baumschutzverordnung: Es gilt die Baumschutzverordnung der Stadt Amberg in der jeweils aktuellen Fassung.

Begründung

Das Plangebiet liegt bisher außerhalb des Geltungsbereiches der Baumschutzverordnung. Ziel der Stadt Amberg ist es, die Bestimmungen der Baumschutzverordnung auch für neue Baugebiete anzuwenden.

Festsetzung 12.8

Für je 10 Kfz-Stellplätze ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Als Pflanzqualität werden Hochstämmе mit einen STU von mindestens 18/20 vorgeschrieben.

Zur Herstellung eines nachhaltigen, pflanzengerechten Baumstandortes hat die Pflanzung nach den "Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2" der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) in der Pflanzengrubenbauweise 2 zu erfolgen.

Begründung

Die Festsetzung hat für den naturschutzfachlichen Eingriff durch die Überbauung ausgleichende Funktion auf dem Baugrundstück. Bei KFZ-Stellplatzflächen lassen sich Bäume ohne größere Einschränkungen für die Nutzung verwirklichen.

Zur schnellen Wirkung ist eine ausreichend große Pflanzqualität mit STU von 18/20 festgesetzt. Die Pflanzgrubenweise 2 ermöglicht auf verdichteten und versiegelten Stellplatzflächen ein gutes Wachstum der Bäume. Diese Maßnahmen haben sich bei der Stadt Amberg bei Baumpflanzungen bewährt.

Festsetzung 12.9

Bei der Auswahl von Bäumen und Hecken ist bei mindestens 70 % der Pflanzen auf die Verwendung von heimischen und standortgerechten Gehölzarten zu achten.

Begründung

Die Festsetzung ist durch den Arten- und Biotopschutz begründet und lässt wegen der Beschränkung auf 70 % Spielraum für exotische Ziergehölzarten. Zweck der Vorschrift ist die Förderung von heimische Pflanzen und die darauf angepasste Fauna. Die Festsetzung ist insbesondere sinnvoll auf Grund der Ortsrandlage mit Anschluss an die freie Landschaft.

8.11. Zuordnung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB

Festsetzung 12.10

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zuordnung der Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB.

Ausgleichsflächen			
Grundstück (Flurnummer, Gemarkung)	Zugeordnete Ausgleichsfläche	Wertpunktegewinn	Erschl.-Abschnitt
A	B	C	D
	113.050 m²	613.310	
1202/7, Karmensölden	189 m ²	1.273	A
1211/2, Karmensölden	805 m ²	4.591	A
1211/4, Karmensölden	1.099 m ²	9.090	A
1213, Karmensölden	6.032 m ²	36.985	A
1175, Karmensölden	254 m ²	1.270	B
1179, Karmensölden	6.762 m ²	46.154	B
1202, Karmensölden	28.972 m ²	155.074	B
1574, Amberg	50 m ²	342	B
1575, Amberg	429 m ²	2.886	B
1602/5, Amberg	3.198 m ²	21.907	B
1603, Amberg	1.694 m ²	9.900	B
1603/1, Amberg	831 m ²	4.862	B
1612, Amberg	663 m ²	3.315	B
1129/2, Gailoh	9.935 m ²	97.159	extern 1
1217/2, Gailoh	50.198 m ²	200.792	extern 2
1283, Gailoh	1.939 m ²	17.710	extern 2

A = Erschließungsabschnitt nördlich der Speckmannshofer Straße

B = Erschließungsabschnitt südlich der Speckmannshofer Straße

Die Entwicklungsziele der Ausgleichsflächen sind im Umweltbericht in der Anlage Bilanzierung des naturschutzfachlichen Ausgleichs - Teil 6: Berechnung des Ausgleichsumfangs festgelegt.

Begründung

Für den erheblichen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft sind im Planungsgebiet als naturschutzfachlicher Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Dabei handelt es sich um Heckenanpflanzungen zur Eingrünung entlang der Außenkanten des Gewerbegebietes, um eine Magerwiese nördlich der Speckmannshofer Straße und um die Flächen zur Rückhaltung und Retention des Regenwassers. Zur Erlangung eines vollständigen Ausgleichs entsprechend dem bayerischen Leitfaden erfolgt ein weiterer Ausgleich an anderer Stelle im Stadtgebiet. Der Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs erfolgte entsprechend dem fortgeschriebenen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ nach der neuen Methodik der Eingriffsregelung. Diese wurde an das Wertpunktesystem der Bayer. Kompensationsverordnung angepasst. Im Umweltbericht ist in Kapitel 5.2 und in der Anlage „Bilanzierung des naturschutzfachlichen Ausgleichs“ die Bilanzierung des erforderlichen Ausgleichs, bestehend aus der Bestandsermittlung mit Einstufung in Biotopnutzungstypen, der Berechnung des Ausgleichsbedarf und des Ausgleichsumfangs –aufgegliedert in Einzelflächen- einschließlich einer kartographischen Darstellung aufgeführt.

9. Auswirkungen und Maßnahmen

9.1. Bauliche und wirtschaftliche Entwicklung

Durch die Entwicklung des neuen Gewerbegebietes in direkten Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet West im Osten und an das bestehende Autohaus Fischer im Nordosten wird der bisherige Siedlungsraum bis zur Ortschaft Speckmannhof ausgedehnt. Mit einer Größe von fast 32 ha handelt es sich um die flächengrößte Baugebietsausweisung im un bebauten Außenbereich der letzten Jahrzehnte für die Stadt Amberg. Das Siedlungsgefüge wird sich in diesem Bereich dadurch nachhaltig ändern. Durch die wesentliche Erweiterung dieses Gewerbebestandes gewinnt dieser für die Stadt Amberg an Bedeutung. Die Erweiterung wird die wirtschaftliche Entwicklung stärken, die Gewerbebetriebe an den Standort Amberg binden und den Standort Amberg hinsichtlich Flächenverfügbarkeit für Gewerbebetriebe mittel bis langfristig sichern.

9.2. Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes einschließlich der Maßnahmen, welche sich auf dem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren zum Postweiherablaufgraben und der wasserrechtlichen Erlaubnis zur Einleitung des Regenwassers in den Fiederbach ergeben, erfolgt durch die Stadt Amberg. Die Erschließung kann in die beiden Erschließungsabschnitte südlich und nördlich der Speckmannshofer Straße getrennt werden. Bei jedem Abschnitt wäre vorab der Ausbau der Kreuzung an der Speckmannshofer Straße erforderlich, was grundsätzlich möglich ist, da die Aufweitungen der Kreisstraße durch die erforderlichen Linksabbiegespuren, einschließlich der Verlegung des bestehenden Radweges, noch auf städtischen Grundstücken liegen.

Für den Planungsabschnitt südlich der Speckmannshofer Straße erscheint eine weitere Unterteilung in Erschließungsabschnitte nicht sinnvoll. Die überwiegenden Kostenfaktoren erfolgen durch die Anlage der wasserwirtschaftlichen Bauwerke zur Rückhaltung und Retention des Regenwasserabflusses in der mittigen Talsenke und die nördliche Erschließungsstraße einschließlich dem Brückenbauwerk zur Überquerung der Talmulde. Daneben ist grundsätzlich der Kreisverkehr mit Anbindung an die Fuggerstraße erforderlich. Die südliche Ringstraße und der mittige Straßenabschnitt verursachen wesentlich geringere Kosten und erschließen dabei den größten Anteil der Gewerbeflächen.

Die GVS soll zur Entlastung der Anwohner Speckmannshof von Lengenloh kommend über die neuen Erschließungsstraßen bis zur Speckmannshofer Straße verlegt werden. Der Straßenabschnitt der GVS zwischen PV-Anlage und Erschließungsstraße des Gewerbegebietes ist zukünftig als Geh- und Radweg vorgesehen. Dem Bebauungsplan muss ein Verfahren zur Umwidmung der GVS nach dem Bayerischen Straßen- und Wegegesetz folgen.

Unter Berücksichtigung des Radverkehrskonzepts der Stadt Amberg erfolgt mit dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet West II“ eine Erweiterung des städtischen Radverkehrsnetzes. Das Radverkehrskonzept wurde im Dezember 2017 als Leitlinie zum Ausbau von Radverkehrsanlagen und zur Förderung der Fahrradfreundlichkeit beschlossen; es umfasst einen Maßnahmenkatalog und einen Entwurfsplan für das Radverkehrsnetz der Stadt Amberg. Der Planbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet West II“ schließt über die Fuggerstraße und der Speckmannshofer Straße an das Radverkehrsnetz an.

9.3. Grünordnung, Ausgleichsflächen für Boden, Natur und Landschaft

Für den erheblichen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft sind im Planungsgebiet als naturschutzfachlicher Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt (Festsetzung Nr. 12.10). Dabei handelt es sich um Heckenanpflanzungen zur Eingrünung entlang der Außenkanten des Gewerbegebietes, um eine Magerwiese nördlich der Speckmannshofer Straße und um die Flächen zur Rückhaltung und Retention des Regenwassers. Zur Erlangung eines vollständigen Ausgleichs entsprechend dem bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ erfolgt ein weiterer Ausgleich an anderer Stelle im Stadtgebiet. Dabei handelt es sich um zwei Flächen im Naherholungsgebiet Fuchsstein und nördlich von Atzricht an der ehemaligen Panzerstraße. Alle internen und externen Ausgleichsflächen werden in das Ökokonto der Stadt Amberg übernommen und dem Landesamt für Umweltschutz für das Ausgleichsflächenkataster gemeldet.

9.4. Wasserwirtschaft

Für die Entwässerung des Gebietes zwischen Fiederbaches bis zum Postweiher und darüber hinaus ist für das ausgelaufene Wasserrecht zur Einleitung in den Fiederbach ein neues Wasserrecht erforderlich. Daneben bedarf es für die Öffnung des Postweiherablaufgrabens eines wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahrens. Für beide Verfahren erfolgte durch ein Ingenieurbüro die Planung. Diese wurden mittlerweile mit der Fachbehörde Wasserwirtschaftsamt Weiden abgestimmt. Die beiden Wasserrechte sind Voraussetzung um das Gewerbegebiet abwassertechnisch erschließen zu können. Ein Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan kann erst nach der Verbescheidung der beiden Wasserechte erfolgen oder wenn zumindest planerisch, rechtlich und finanziell den Bescheiden nichts mehr im Wege steht und in deren Bescheidlage hinein der Satzungsbeschluss erfolgt.

9.5. Umlegungsverfahren

Da nicht alle Grundstücke von der Stadt Amberg freihändig erworben werden konnten, ist zur Erschließung oder Neugestaltung des Baugebietes eine Umlegung nach § 45 ff. BauGB durchzuführen. Damit können die vorhandenen Grundstücke neu geordnet werden, dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen und die Verkehrsflächen, die wasserwirtschaftlichen Flächen und die Grünflächen der Stadt Amberg übertragen werden. Die Umlegung wird von der Stadt Amberg selbst durchgeführt. Entsprechend § 58 Abs.1 S. 2 BauGB darf der Flächenbeitrag für nicht gewerblich genutzte Bereiche, wie sie oben aufgelistet sind, nur bis zu 30 % der eingeworfenen Flächen betragen. Dies wurde bei der Planung berücksichtigt. Aus diesem Grunde erfolgt u.a. ein naturschutzfachlicher Teilausgleich an anderer Stelle.