



AMBERG

Begründung mit Umweltbericht zur 139. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Amberg

Entwurf in der Fassung vom 24.05.2023

1. Lage des Planbereiches, Ziel und Zweck der Änderung

Der Planungsbereich liegt im Westen von Amberg angrenzend an ein seit ca. 28 Jahren bestehendes größeres Gewerbegebiet („Gewerbegebiet West“) mit einer günstigen Straßenverkehrslage in der Nähe der Kreuzung der Bundesstraßen 85 und 299 (Autobahnzubringer zur A 6). Das bisher alternativ im Westen des Stadtgebiets vorgesehene große interkommunale Gewerbegebiet Amberg-Ursensollen wird nicht mehr weiterverfolgt.

Parallel zur 139. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes wird der Bebauungsplan Amberg 149 „Gewerbegebiet West 2“ aufgestellt.

2. Planungskonzept

Für das zusätzliche Gewerbegebiet soll eine stadtnahe und verkehrsgünstige Fläche mit geringer ökologischer Qualität in direktem Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet verwendet werden, so dass die Beeinträchtigung der Außenbereiche minimiert werden kann. Die Fläche besteht aus einem in Ost-West-Richtung verlaufenden Hügel im Norden, einem weitgezogenen flachen Nordhang im Süden und der Postweiher-Ablaufmulde dazwischen, wo naturnahe Regenrückhaltung vorgesehen ist. Eine seit langem bestehende Splittersiedlung der früheren Gemeinde Karmensölden nördlich der Kreisstraße AM 1 (Wohnhäuser mit zwei Gewerbebetrieben) wird als Mischgebiet integriert. Die bisher geplante und wegen Grunderwerbsproblemen noch nicht hergestellte Ortsrandeingrünung an der Westseite des bestehenden Gewerbegebiets (ca. 15-25 m breit) soll nicht mehr umgesetzt werden. Zur freien Landschaft und zum Ortsteil Speckmannshof hin ist nun eine 10-30 m breite Ortsrandeingrünung geplant.

Die neue Gewerbegebietsfläche umfasst ca. 22 ha, dazu kommen ca. 10 ha sonstige Flächen (öffentliche Grünflächen, Straßenflächen, Wasserflächen, Mischgebiet). Das neue Gewerbegebiet ist besonders geeignet für Gewerbebetriebe mit Straßenverkehrsausrichtung hinsichtlich Erreichbarkeit.

3. Erschließung

Die Straßenerschließung soll primär beidseits über die Kreisstraße AM 1 (Speckmannshofer Straße) erfolgen. Es sollen überwiegend Schleifen entstehen, welche sich in Gewerbegebieten am besten bewährt haben, ergänzt durch einen Kreisverkehr als Verteiler und eine kleine Stichstraße südlich der Speckmannshofer Straße. Außerdem soll eine Verbindung zur Fuggerstraße hergestellt werden, um

auch im Falle von Aufgrabungen oder Unfällen eine alternative Zufahrtsmöglichkeit zu gewährleisten. Die Gemeindeverbindungsstraße Lengenloh-Speckmannshof soll künftig über das Gewerbegebiet zur AM 1 geführt werden, damit kein gewerblicher Abkürzungsverkehr direkt am Wohnbereich von Speckmannshof entstehen kann. An den Haupterschließungsstraßen sind Radwege eingeplant. Für das neue Gewerbegebiet ist eine eigene Citybuslinie vorgesehen. Wegen der begrenzten Leistungsfähigkeit der weiterführenden Straßen und Knotenpunkte soll kein separater Einzelhandel zugelassen werden, nur untergeordneter Verkauf bei Handwerksbetrieben.

Die Entwässerung soll über einen ertüchtigten Schmutzwasserkanal und eine naturnahe Regenwasserrückhaltung in der Postweiher-Ablaufmulde erfolgen, in Fortsetzung des weiter östlich bereits bestehenden Systems.

Der Änderungsbereich wird derzeit von einer 110-kV-Hochspannungsleitung und von einer 20-kV-Mittelspannungsleitung überquert. Die Mittelspannungsleitung soll erdverkabelt werden, bei der Hochspannungsleitung ist das aus wirtschaftlichen Gründen nicht sinnvoll.

4. Bedarfsberechnung

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-Weizsach auf Platz 252 von insgesamt 401 Kreisfreien Städten und Landkreisen).

Insgesamt sind noch ca. 5,7 ha Gewerbe- und Industrieflächen des rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplanes bisher nicht (adäquat) genutzt oder als Erweiterungsfläche gekauft worden, wovon aber ca. 2,2 ha noch nicht erschlossen sind und ca. 3,2 ha grundsätzlich nicht verkauft werden (bereits mehr als 25 Jahre erschlossen) oder durch Insolvenzverfahren gebunden sind. Damit steht derzeit nur 1 Gewerbezone mit ca. 0,3 ha für die normale Vermarktung zur Verfügung (mit Nutzungseinschränkung wg. Hochspannungsleitung). 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 oder in deren unmittelbarer Nähe.

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 aufgegebenen 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. 43,8 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.

5. Umweltbericht

5.1 Einleitung

Die geplante Gewerbefläche soll im Westen des Stadtgebietes im Anschluss an eine bestehende Gewerbefläche mit kurzer Anbindung an die wichtige Bundesstraßenkreuzung B 85/ B 299 auf einer bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche entstehen. Die ökologische Beeinträchtigung erfolgt auf einer teilweise durch ein Bau-Lager und mehrere Hochspannungsleitungen bereits vorbelasteten Fläche; außerdem ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich vorgesehen.

5.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

5.2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes (Basisszenario)

Mensch

Das Planungsgebiet wird bisher nur gelegentlich über den bestehenden Geh- und Radweg an der Kreisstraße AM 1 und über die Gemeindeverbindungsstraße Lengenloh-Speckmannshof von Joggern, Hundeausführern und Spaziergängern genutzt, die Äcker durch Landwirte aus der näheren Umgebung.

Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Acker-Nutzung besteht eine sehr geringe Artenzahl von Tieren und Pflanzen und damit eine geringe biologische Vielfalt.

Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima

Das Planungsgebiet entwässert insgesamt Richtung Fiederbach. In der Postweiher-Ablaufmulde besteht ein hohes Risiko der Grundwasserverunreinigung; dort verläuft ein wichtiger Kaltluftstrom für das innere Stadtgebiet.

Landschaftsbild, Ortsbild

Das Planungsgebiet wird nicht gesondert wahrgenommen, sondern nur als Teil einer großen landwirtschaftlichen Intensivfläche zwischen der Stadt Amberg und der Ortschaft Speckmannshof.

Kultur- und Sachgüter

Es gibt dort keine Kultur- und Sachgüter außer der alten Splittersiedlung der ehemaligen Gemeinde Karmensölden an der Speckmannshofer Straße.

Wechselwirkungen

Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind sehr gering.

5.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Mensch

Das Gewerbegebiet verursacht Emissionen auf benachbarte Baugebiete. Durch ein entsprechendes Immissionsschutz-Gutachten und Festsetzungen im Bebauungsplan soll sichergestellt werden, dass die gesetzlichen Grenzwerte eingehalten werden.

Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Pflanzfläche wird sich stark verringern, die biologische Vielfalt aber nach Herstellung der Randeingrünung, des naturnahen Regenrückhaltebereichs und der Eingrünungen der Gewerbebetriebe einen höheren Stand als bisher erreichen.

Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima

Die Gewerbefläche einschließlich Erschließung steht dauerhaft nicht mehr der Landwirtschaft zur Verfügung. Der überschüssige Humus wird zur Verbesserung anderer landwirtschaftlicher Flächen verwendet. Es wird größere Versiegelungen geben, aber auch festgesetzte Dachbegrünungen. Durch die vorherrschende Windrichtung aus Westsüdwest belastet die gewerbliche Abluft nicht direkt benachbarte Wohngebiete.

Landschaftsbild, Ortsbild

Der Blick auf die landwirtschaftlichen Felder wird ersetzt durch den Anblick eines Gewerbegebietes, welches aber als Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes wahrgenommen wird und als Ergänzung, nicht als separate Störfläche wirkt. Vom Landschaftsschutzgebiet Ammerbachtal soll das Gewerbegebiet nicht sichtbar sein. Zum Ortsteil Speckmannshof wird eine größere Lücke in Form von landwirtschaftlichen Flächen belassen.

Kultur- und Sachgüter

Voraussichtlich werden durch die Gewerbebetriebe Sachgüter in vielfacher Millionenhöhe geschaffen, darunter große Photovoltaik-Dachflächen-Anlagen, jedoch keine Kulturgüter.

Wechselwirkungen

Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bleiben gering.

5.2.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen

Durch die Platzierung in der Nähe der großen Bundesstraßenkreuzung und großer Einkaufsmärkte soll der zusätzliche Verkehr verringert werden. Alternativen zum motorisierten Individualverkehr sind eingeplant. Durch Festsetzung von zweigeschossiger Bauweise (außer bei produktionsbedingter Unmöglichkeit) soll der Flächenverbrauch verringert werden. Zusätzlich wird zur Sicherstellung der verkehrlichen Verträglichkeit ein Verkehrsgutachten eingeholt.

Eine naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde durchgeführt. Die Ausgleichsmaßnahmen sollen durch die 10-30 m breite naturnahe Randeingrünung und Ökokontoflächen im Bereich westlich des Gewerbegebiets (Ammerbach- und Fiederbachtal) umgesetzt werden.

5.2.4 In Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten

Die Stadt Amberg hatte sich lange Zeit um ein interkommunales Gewerbegebiet Amberg-Ursensollen bemüht, welches aber nicht mehr zu verwirklichen ist. Die beiden anderen laufenden Bebauungsplanverfahren zugunsten von Gewerbe-/ Industrieflächen sind ebenfalls zur Deckung der Nachfrage erforderlich. Die Standorte der drei laufenden Verfahren wurden gezielt in den Hauptrichtungen Westen (Erweiterung „Gewerbegebiet West“), Norden (Erweiterung „Industriegebiet Nord“) und Südosten („Gewerbegebiet B 85/ AM 30“) geplant, damit die jeweils günstigsten Verkehrsanbindungen genutzt werden können.

5.3 Zusammenfassung und Flächenbilanz

Die Auswirkungen der mit der Flächennutzungsplanänderung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch den Anschluss an bestehende Bebauung und Hauptstraßen von geringer Erheblichkeit.

Schutzgut	Betroffenheit	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung, Ausgleich
Mensch	gering	Lärmschutzmaßnahmen
Boden	erheblich	naturschutzrechtlicher Ausgleich
Wasser/Grundwasser	gering	Regenwasser-Rückhaltung und Kanal-Trennsystem
Klima und Lufthygiene	gering	Festsetzungen für Gründächer
Landschaftsbild	gering	Ortsrandeingrünungen
Kulturgüter	keine	

	Bestand	Planung	
Gewerbegebiet	ca. 0,09 ha	ca. 22,03 ha	= 69,1 %
Mischgebiet	0,00 ha	ca. 0,43 ha	= 1,3 %
Hauptverkehrsstraßen	ca. 0,65 ha	ca. 0,76 ha	= 2,4 %
Verkehrsfläche incl. Straßenbegleitgrün	ca. 0,51 ha	ca. 3,14 ha	= 9,9 %
Versorgungsfläche Elektrizität	0,00 ha	ca. 0,02 ha	= 0,1 %
Öffentliche Grünfläche	ca. 1,80 ha	ca. 4,21 ha	= 13,2 %
Wasserfläche	0,00 ha	ca. 1,28 ha	= 4,0 %
Fläche für Landwirtschaft	ca. 28,82 ha	0,00 ha	= 0,0 %
Gesamtfläche	ca. 31,87 ha	ca. 31,87 ha	=100,0 %