

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0018/2014
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	26.02.2014
Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 112 "Am Haselbühl" mit gleichzeitigem 109. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes im Parallelverfahren		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Frau Vonhold, Herr Blank		
Beratungsfolge	26.03.2014	Bauausschuss
	07.04.2014	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt für beide Verfahren (§ 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) - Parallelverfahren) auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplanes Amberg 112 „Am Haselbühl“ und des Entwurfes zur 109. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung, beide in der Fassung (i.d.F.) vom 26.03.2014

1. die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB,
2. die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB,
3. die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Sachstandsbericht:

a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung

Planungsrechtlicher Stand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs für das Gewerbegebiet „Am Haselbühl“ umfasst die Grundstücke folgender Flurnummern in der Gemarkung Karmensölden: 809/1; 1211/3; 1211/16; 1211/17; 1211/19; 1213/2; 1213/3 und folgende Teilflächen der Flurnummern der Gemarkung Karmensölden: 809; 1203/1; 1210/0; 1211/12; 1212/0; 1213/4; 1214/0; 1274/7 und 1642/0.

Der geplante Geltungsbereich liegt südlich der B85 bzw. eines Teilabschnitts des Fiederbachs und westlich der Kreisstraße AM 1 bzw. Speckmannshofer Straße. Die Südostgrenze wird durch den gewidmeten Flur- und Feldweg mit der Flurnummer 1213/4 gebildet. Im Nordwesten grenzt ein privater Flur- und Feldweg an den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs.

Der rechtswirksame Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Amberg, zuletzt geändert mit Wirkung vom 07.02. 2014, weist hier landwirtschaftliche Nutzflächen aus.

Mit dem Planfeststellungsbeschluss der Stadt Amberg zum wasserrechtlichen Verfahren der Verlegung und Renaturierung des Fiederbaches im Abschnitt westlich des Durchlasses B85 bis zur Flurnummer 1640/1, der mit Datum vom 01.2014 rechtswirksam wurde, ist der Geltungsbereich frei von Hochwasserschutzgebieten.

Der naturrechtlich geschützte Landschaftsbestandteil „Schutzstreifen entlang der B85 neu“ wurde mit Wirkung vom 18.12.2013 durch Regierung der Oberpfalz aufgehoben

b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme

Planungsanlass und Planungskonzept

Die ausgewiesenen Gewerbegebiete der Stadt Amberg, Baugebiet AM 32 „Gewerbegebiet West, Gewerbegebiet AM 86 „An der Welslerstraße“, AM 77 GAI 7 „Gailoh, Gewerbegebiet südlicher Bereich“, AM 77 „Karmensölden-West, südlicher Bereich“, Gewerbegebiet an der Bayreuther Straße, AM 17 Industriegebiet Süd, Gewerbegebiet AM 12B „Boschstraße“, Gewerbegebiet AM 102 „Raiffeisenstraße – Leopoldstraße“, sind belegt bzw. sind die noch unbebauten Grundstücke nicht verfügbar.

Andere Gewerbegebiete, „Entwicklungsbereich West“, Teilbereich nördlich der Georg-Grammer-Straße, die eingeschränkten Gewerbegebiete AM 4C südliche Deinfelder Straße und AM 4E Dienstleistungszentrum sind aufgrund ihrer Größe und ihrer Lage für eine gewerbliche Nutzung nur sehr eingeschränkt geeignet.

Die Baugebiete „Luitpoldhöhe“ und AM 19 „Industriegebiet Nord“ sind als Industriegebiete ausgewiesen und dienen vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Beide Baugebiete sind außerdem überwiegend belegt.

Das neu ausgewiesene Baugebiet liegt am westlichen Eingang der Stadt Amberg und bietet durch die Lage an der B85 und an der Speckmannshofer Straße, der Kreisstraße AM 1 eine gute Verkehrsanbindung. Südlich der Speckmannshofer Straße schließt bereits das Baugebiet AM 32 „Gewerbegebiet West“ an. Da südlich der Speckmannshofer Straße bereits das Baugebiet AM 32 „Gewerbegebiet West“ anschließt, stellt das neue Gewerbegebiet somit eine Fortführung des bestehenden Gewerbegebietes West dar.

Die Erschließung des geplanten Baugebiets wird über den von Norden auf Höhe der Fuggerstraße einmündenden Flur- und Feldweg erfolgen, der zu einer Ortsstraße mit einer Breite von 7,0 m und einem einseitigen Gehweg ausgebaut werden wird. An der ca. 150 m langen Stichstraße ist eine Wendemöglichkeit für Pkw und für Lkw unter Benutzung der Grundstückszufahrt vorgesehen. Im Einmündungsbereich zur Speckmannshofer Straße sind eine Links-Abbieger-Spur und eine kombinierte Geradeaus- und Rechts-Abbieger-Spur und den Geradeaus-Verkehr für den zügigen Verkehrsabfluss eingeplant. Nach ersten Einschätzungen der Verkehrsplanung ist die Ausbildung einer Kreuzung ausreichend. Da die Verkehrsfrequenz von der Speckmannshofer Straße in die Fuggerstraße und umgekehrt anteilig am Gesamtverkehrsaufkommen am stärksten sein wird, ist der Ausbau zu einer Ampelkreuzung erforderlich. Dies erfolgt insbesondere für die aus dem neuen Gewerbegebiet ausfahrenden Linksabbieger. Bei den Voruntersuchungen wurde auch die Planung eines Kreisverkehrs untersucht, da die Realisation aber weit kostenaufwendiger ist und in die benachbarten Grundstücke eingegriffen werden muss, wurde von dieser Lösung Abstand genommen.

Westlich der neuen Kreuzung besteht eine Bushaltestelle. Die Gehweganbindung der Bushaltestelle ist im Rahmen des Ausbaus des Kreuzungsbereichs ebenfalls mit zu bauen.

Das nach Nordosten abfallende Gelände wird in Zukunft an den Höhenverlauf der Speckmannshofer Straße angepasst und zum Fiederbach auf ein Niveau von 383,50 m ü.NN. aufgeschüttet.

Es werden zwei große fließende Baufenster mit einer abgestuften Höhenentwicklung festgesetzt. Die Dächer der Baukörper können als Flachdach oder flach geneigtes Pult- und Satteldach ausgebildet werden. Die Dachneigung wird auf eine Neigung von max. 5° begrenzt um bei den großen Gewerbebauten überhöhte Giebel zu vermeiden. Um die Baufenster sind durchgehende Flächen für Stellplätze vorgesehen. Westlich der Einmündung der neuen Erschließungsstraße ist ein eingeschränkter Gewerbebereich, der die benachbarte Wohnbebauung berücksichtigt, eingeplant. Dieser Bereich wird in erster Linie als Stellplatzfläche eingeplant.

Das Planungskonzept wurde und wird mit dem Grundstückseigentümer und Investor abgestimmt.

Umweltauswirkungen

1. Beschreibung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes Amberg 112 "Am Haselbühl" liegt im Bereich der Fiederbachaue. Der Fiederbach ist ein dauerhaft Wasser führendes, als Graben stark eingetieftes und geradlinig verlaufendes Stillgewässer, welches zum Flusswasserkörper Nr. 216 "Ammerbach" gehört und ca. 1.300 m unterhalb in den Ammerbach mündet. Das Gelände liegt auf ca. 381 - 387 m. Im Bestand fällt das Gelände gleich bleibend parallel zum Gewässer hin ab. Eingerahmt wird das Gelände von den beiden klassifizierten Straßen, der Nürnberger Straße hin (B85) sowie der Speckmannshofer Straße (AM 1). Innerhalb der Fläche gibt es einen Anliegerweg, der durch den Ausbau der B85 2009 als Erschließungsweg ausgebaut wurde. 2009 wurde die Geländeoberfläche des gesamten Geländes durch den Straßenausbau insbesondere zur B85 hin deutlich verändert.

Mit Planfeststellungsbeschluss vom 23.12.2013 wurde ein Wasserrechtsverfahren abgeschlossen, dass die Verlegung des Fiederbachs in diesem Abschnitt planungsrechtlich sichert. Die Fläche des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans ist als Aufschüttungsfläche bis zu einer Auffüllung auf 382,00 Bestandteil des wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahrens.

Für das Projekt wurde eine hydrotechnische Berechnung unter Zugrundelegung eines HQ_{100+Klimazuschlag} durchgeführt. Der Retentionsraum des Fiederbachs wird durch die Verlegung und Renaturierung nicht verringert. Das Gelände der zukünftigen Gewerbeflächen liegt außerhalb des Überschwemmungsbereichs des Fiederbachs.

2. Darstellung der naturräumlichen Ausstattung und des Landschaftsbildes

Das Gebiet liegt im Naturraum der "Mittleren Frankenalb" mit der Untereinheit des Amberg-Sulzbacher Kreidegebiets. Typisch ist ein auf Flurnr. 1640 vorkommender Felskomplex, bei dem die verkarstete Kalk/Dolomitplatte offen zu sehen ist.

Der Naturpark Hirschwald als typische Kulturlandschaft der Mittleren Frankenalb beinhaltet das Planungsgebiet vollständig. Weiterhin grenzt das Untersuchungsgebiet an das Landschaftsschutzgebiet "Schutzstreifen an der B85 neu" an. Das Schutzgebiet wurde 1965 ausgewiesen und umfasst heute weitgehend landwirtschaftlich genutzte Flächen. Parallel zum Wasserrechtsverfahren wurde der südwestliche Teil herausgelöst, sodass weder der neu gestaltete Fiederbach noch die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb des Schutzgebietes liegen.

Bereits mit der Umgestaltung durch die Straßenbaumaßnahmen an der B85 wurden einige *Biotope* entlang der Straße zerstört. Nach der Verlegung des Fiederbachs sind im Planungsgebiet keine weiteren Biotope der Biotopkartierung Bayern enthalten.

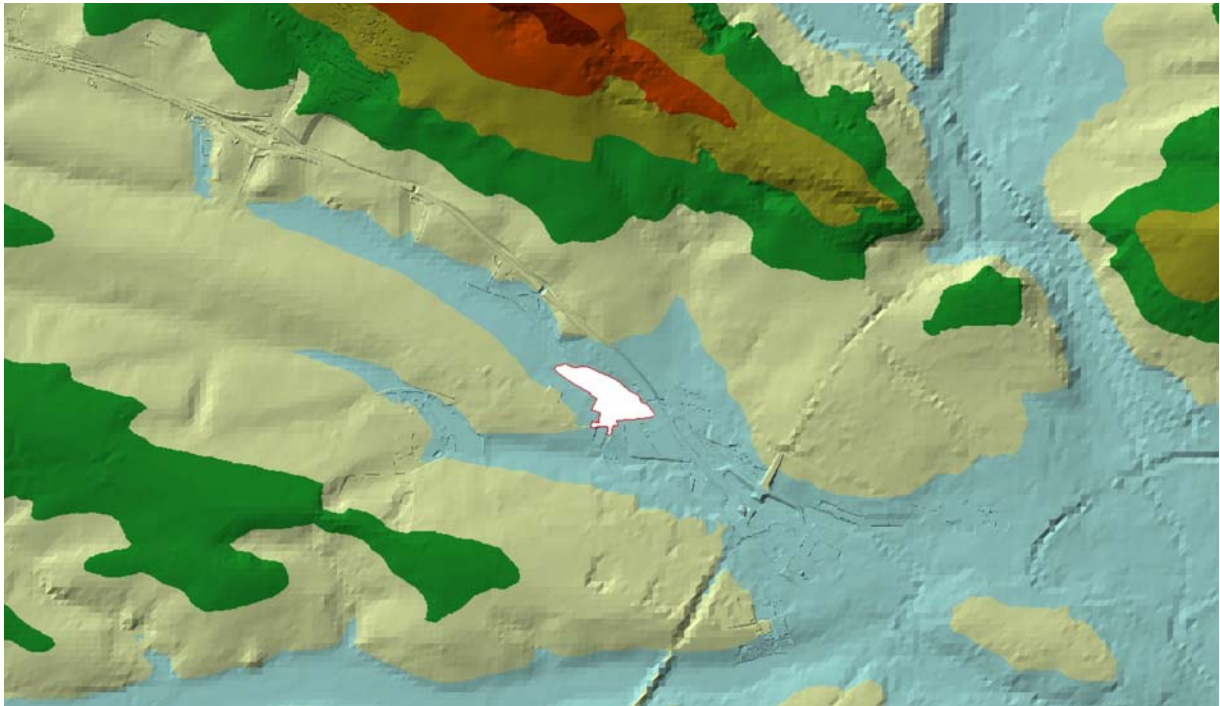
Die Fläche des Bebauungsplanes umfasst vor der Umgestaltung zu 2,12 ha intensiv genutztes Grünland, 1,89 ha Ackerflächen sowie 0,39 ha Straßenflächen. Dabei können die Flurnr. 1213/2 und 1213/3 als artenreiches Grünland eingestuft werden. Neben zahlreichen Gräsern kommt hier vor allem der Große Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*), daneben auch Wiesenschaumkraut (*Cradamine pratensis*), Hahnenfuß (*Ranunculus mollugo*), Kleearten (*Trifolium spec.*), Wiesen-Glockenblume (*Campanula patula*), Schafgarbe (*Achillea millefolium*) und Margerite (*Leucanthemum vulgare agg.*) vor (Trepesch 2013).

Der begradigte Fiederbach selbst ist ohne Pufferstreifen und vermutlich aufgrund des daraus resultierenden Nährstoffeintrags dicht bewachsen (v.a. Wasserpest (*Egeria densa*). Daneben bilden sich Hochstaudenfluren mit Mädesüß (*Filipendula ulmaria*), Blutweiderich (*Lythrum salicaria*), Rohrglanzgras (*Phalaris arundinacea*), Wasser-Minze (*Mentha aquatica*), Igelkolben (*Sparganium emersum*), Simse (*Scirpus sylvaticus*) und Iris (*Iris pseudacorus*) (Trepesch 2013).

Weitere wertvolle Strukturen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Amberg sind nicht vorhanden.

Hinweise auf Vorkommen geschützter Tierarten im Untersuchungsgebiet liegen nicht vor. Potentiell kann dies jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Das Gebiet liegt in einer Kalt- und Frischluftleitbahn mit sehr hoher Bedeutung für den klimatischen Ausgleich, die entlang des Fiederbachs in Richtung Innenstadt verläuft. Mit der geplanten Bebauung ist nicht zuletzt aufgrund der Bauhöhen bis 9,50 m mit einer Beeinträchtigung zu rechnen. Demgegenüber wird die Kaltluftentstehung durch den relativ breiten Talraum gefördert. Außerdem soll durch einen hohen Anteil an extensiv begrünten und auch flachen Dächern mit max. 5° Dachneigung dieser Effekt minimiert werden. Die in direkter Nähe befindliche Bundesstraße sowie weitere bereits vorhandene Hallen (Bauhof, Einkaufsmärkte) beeinträchtigen die Kaltluftfunktion bereits jetzt.



Das ABSP (Arten- und Biotopschutzprogramm) stellt den Bereich des Bebauungsplanes als Gebiet mit mittlerer Bedeutung für das Naherholungspotential dar. Aufgrund der Topographie bzw. der Lage im Talraum des Fiederbachs wird die neue Bebauung eher nur aus näherer Entfernung sichtbar sein. Aufgrund der hohen Frequentierung werden dies v. a. Autofahrer von der B85 bzw. von der Speckmannshofer Straße wahrnehmen. Die durch das Baugebiet führende Straße, die im weiteren Verlauf als beschränkt öffentlicher Wald- und Feldweg ausgebaut ist wird gerne von Radfahrern benutzt. Die neue Nutzung beeinträchtigt diese Funktion nicht.

Die Gewerbeflächen werden komplett nach außen mit einem mindestens 3 m breiten Grünstreifen mit Baumpflanzungen eingegrünt.

3. Naturschutzfachliche Bilanzierung des Eingriffs und Beschreibung der Kompensationsmaßnahmen

Nach dem einschlägigen Bundesnaturschutzgesetz sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden (§ 13 Bundesnaturschutzgesetz). Treten trotzdem nicht vermeidbare, erhebliche Beeinträchtigungen auf, sind diese durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Der Kompensationsbedarf wird im vorliegenden Fall in Anlehnung an den Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" ermittelt. Grundlage bildet die Bestandsaufnahmen sowie die bereits durchgeführte überschlägige Berechnung des Büro Lösch im Rahmen des landschaftspflegerischen Begleitplans zum Planfeststellungsverfahren 2013.

Die randlich angeordneten privaten Grünflächen, in denen eine Bebauung nach den

Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zulässig ist, wurden neutral als kein Eingriff bewertet. Ansonsten wurden die bestehen Ackerflächen in die Kategorie I "Gebiete mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild" sowie die Grünlandflächen in die Kategorie II "Gebiete mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt" eingeordnet. Durch den zu erwartenden hohen Versiegelungsgrad mit einer festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 ist eine Einstufung in den Typ A "hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad" angebracht. Durch die Überlagerung von Eingriff und Bestand ergeben sich die beiden Eingriffstypen AI sowie All.



Grundsätzlich wurde dem Minimierungsgebot Rücksicht getragen. So ist für 50% der Gebäude eine mindestens extensive Dachbegrünung vorgesehen. Außerdem sind je 10 Stellplätze die Pflanzung eines Hochstammes, Stammumfang mindestens 18 bis 20 cm, festgesetzt. Aufgrund dieser weit reichenden Festlegungen wurden die Faktoren auf 0,4 für den Eingriffstyp AI sowie 0,8 für den Eingriffstyp All bestimmt.

Dementsprechend ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 22.047 m². Dem stehen Ausgleichsflächen von 22.144 m² gegenüber.

Der Eingriff ist damit ausgeglichen.

Die landschaftspflegerischen Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe umfassen die Verlegung und Renaturierung des geradlinigen Fiederbachs.

Es entsteht ein naturnahes Gewässerprofil mit der Möglichkeit in einem breiten Gewässerbett dem Fiederbach seine eigene Gewässerdynamik entwickeln zu lassen. Entlang des Bachbetts wird sich eine Hochstaudenflur entwickeln können.

Abschnittsweise werden Gehölze als Initialpflanzung gesetzt. Steinschüttungen und Wurzelstöcke bilden eine weitere Bereicherung des neuen Fiederbachs.

Im Vorland des Fiederbachs soll ein extensiv genutztes, mägbares Grünland mit Mulden

etabliert werden. Die Flächen sind ein- bis zweischürig zu Mähen. Leitarten bilden hier Heller und Dunkler Wiesenknopf-Bläuling (*Maculinea teleius*, *Maculinea nausithous*). Die Mahd sollte aus diesem Grund nicht zu früh in der Vegetationsperiode erfolgen.

Entlang des geschotterten Unterhaltsweges werden Hochstämme heimischer und standortgerechter Baumarten gepflanzt.

Zu den Gewerbeflächen wie auch zur B85 werden Böschungen mit mehreren Metern Höhe entstehen.

Vergleicht man den geradlinigen Graben des Fiederbachs im Bestand mit dem renaturierten naturnahen Gewässer, so ergibt sich eine deutliche Aufwertung.

3.3. Immissionsschutz

Das neue Gewerbegebiet liegt in einem stark durch Verkehrslärm vorbelasteten Bereich zwischen Bundesstraße (DTV = ca. 16.000 Kfz/24h) und Kreisstraße (DTV = ca. 9.000 Kfz/24h). Das geplante Autohaus hat nachts keinen Betrieb, deshalb sind nur die Emissionen am Tag zu berücksichtigen. Einen besonderen Schutz beanspruchen die sechs südwestlich an der Speckmannshofer Straße gelegenen alten Wohnhäuser im Außenbereich. Noch vor einem Immissionsschutzgutachten wird deshalb der gewerbliche Bereich südwestlich der neuen Erschließungsstichstraße als Gewerbegebiet mit Einschränkung eingeplant.

Um die Auswirkungen genauer ermitteln zu können, wurde ein Lärmschutzgutachten beauftragt, das derzeit bearbeitet wird.

Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren

Zur Ausweisung des Baugebiets wird ein Bebauungsplanverfahren mit gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans im Parallelverfahren nach § 8 Absatz 3 BauGB durchgeführt. Die Planentwürfe werden nach Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und Beschlusses zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung im Amtsblatt der Stadt Amberg im Referat für Stadtentwicklung und Bauen zur Erörterung bereitgehalten. Stellungnahmen der Öffentlichkeit können während der Monatsfrist vorgebracht werden.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt zeitgleich mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

c) Kostenanschlag nach DIN 276 oder vergleichbar

d) Ablauf- bzw. Bauzeiten- und Mittelabflussplan

Geplanter Ablauf des Bebauungsplanverfahrens:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs.1 BauGB) für Bebauungsplan AM 112 GE Haselbühl und 109. Flächennutzungsplanänderung und Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs.1 BauGB) und frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs.1 BauGB) : Bauausschuss 26.03., Stadtrat 07.04.2014

Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Amberg: 17.04. bis 25.04.2014

Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange: 30.04 bis 30.05.2014

Beschluss zur Abwägung der Einwendungen und Stellungnahmen im Rahmen der

frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Beschluss zur Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs.2 BauGB) und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs.2 BauGB) :
Bauausschuss 16.07., Stadtrat 28.07.2014

Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Amberg: 14.08. bis 22.08.2014

Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange: 27.08 bis 29.09.2014

Beschluss zum Ergebnis der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange; Satzungsbeschluss: Bauausschuss 08.10.2014, Stadtrat 20.10.2014

Personelle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen:

a) Finanzierungsplan

b) Haushaltsmittel

Es ist vorgesehen die Kostenübernahme der Erschließungskosten in einem Erschließungsvertrag mit dem Investor zu regeln.

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

Unterhalt der neuen, zur Erschließung notwendigen Ortstraße

Alternativen:

Derzeit stehen keine weiteren Grundstücke zur Neuausweisung zur Verfügung.

Markus Kühne, Baureferent

Anlagen:

1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan, zuletzt geändert mit Wirkung vom 07.02.2014
2. Entwurf der 109. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes i.d.F. vom 26.03.2014
3. Begründungsentwurf der 108. Flächennutzungsplanänderung i.d.F. vom 26.03.2014
4. Entwurf des Bebauungsplans i.d.F. vom 26.03.2014
5. Begründungsentwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 26.03.2014
6. Perspektivischer Vorentwurf des neuen Autohauses