



AMBERG

Bebauungsplan Amberg 151 „Industriegebiet Nord II“

Entwurf zur Begründung

in der Fassung vom

22.06.2020

Bearbeiter: Kluth

Referat für Stadtentwicklung und Bauen

-Stadtplanungsamt-

Hinweis: Der Umweltbericht zum Bebauungsplan gemäß § 2a Nr. 2 BauGB i. d. F. vom 22.06.2020
ist Bestandteil dieser Begründung.

Inhalt

1.	Erfordernis der Planaufstellung	1
2.	Ziele und Zwecke der Planung	1
3.	Räumlicher Geltungsbereich	2
4.	Planverfahren	3
5.	Ausgangssituation	4
5.1.	Rechtliche Vorgaben für das Plangebiet	4
5.2.	Städtebaulicher Bestand	11
5.3.	Sonstige Planungsgrundlagen für das Plangebiet	12
6.	Beschreibung wesentlicher Inhalte und Grundzüge der Planung, Flächenbilanz	13
7.	Begründung der Festsetzungen	15
7.1.	Grenzen	15
7.2.	Art der baulichen Nutzung	16
7.3.	Maß der baulichen Nutzung	17
7.4.	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	19
7.5.	Abstandsflächen	19
7.6.	Dächer und PV-Anlagen	19
7.7.	Werbeanlagen	21
7.8.	Einfriedungen	22
7.9.	Verkehrsflächen	22
7.10.	Garagen, Carports und Stellplätze	23
7.11.	Flächen für Ver- und Entsorgung	24
7.12.	Grünordnung, Natur und Landschaft	25
7.13.	Denkmalschutz	29
7.14.	Flächen mit Immissionsschutz, Schutzflächen, Altlastenflächen	29
8.	Auswirkungen und Maßnahmen	29
8.1.	Städtebau	29
8.2.	Verkehrsanlagen	30
8.3.	Anlagen für die Ver- und Entsorgung	30
8.4.	Immissionsschutz	30
8.5.	Altlastenflächen	30
8.6.	Grünordnung, Ausgleichsflächen für Boden, Natur und Landschaft	30
8.7.	Gewässer, Wasserwirtschaft	30

8.8.	Denkmalschutz und Denkmalpflege	31
8.9.	Städtischer Finanzhaushalt, Grunderwerb	31

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS FÜR FACHBEGRIFFE

ABSP	Arten- und Biotopschutzprogramm
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BayStrWG	Bayerisches Straßen- und Wegegesetz
BayVGH	Bayerischer Verwaltungsgerichtshof
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
BImSchG	Bundesimmissionsschutzgesetz
BMZ	Baumassenzahl
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
DIN 18005	„Schallschutz im Städtebau“ Teil 1
EEK GMA	Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Amberg vom April 2011, erstellt durch die
GMA	Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, München
GE	Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO
GRZ	Grundflächenzahl
RRB	Regenrückhaltebecken
SO	Sondergebiet nach § 11 BauNVO
TA Lärm	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm
TA Luft	Technische Anleitung zur Reinhaltung von Luft
VK	Verkaufsfläche
WA	allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Bebauungsplan Amberg 19 „Industriegebiet Nord“ wurde mit erstmaliger Rechtskraft ab 07.04.1984 aufgestellt. Seitdem gab es 13 rechtskräftige Änderungen, zuletzt die 13. Bebauungsplanänderung mit einer Sondergebietsfläche für Photovoltaik.

Der größte Teil des „Industriegebiets Nord“ ist in diesem Bebauungsplan als Industriegebiet bzw. Industriegebiet mit Immissionsschutz-Einschränkung gemäß § 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, ein kleiner Teil im Bereich der ehemaligen Mülldeponie Immenstetten als Sondergebiet für Photovoltaik. Zum derzeitigen Stand sind an allen Außenseiten sowie im Hochbereich Waldbereiche zum Erhalt festgesetzt, die verschiedene Waldfunktionen erfüllen.

Das „Industriegebiet Nord“ ist weitgehend genutzt und die Erschließungsanlagen sind hergestellt. Durch die bestehende Nutzung teilweise seit den 1980er Jahren ergibt sich bei vielen Firmen ein Erweiterungsbedarf. Zum Teil kann dieser durch einen Ankauf von freiwerdenden Parzellen, oder auf dem eigenen Grundstück noch gedeckt werden. Für andere Firmen besteht diese Möglichkeit auf Basis des derzeitigen rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht. Daher wurde das 14. Bebauungsplanänderungsverfahren Amberg 19 „Industriegebiet Nord“ mit 133. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans gestartet und der Aufstellungsbeschluss am 05.03.2018 durch den Stadtrat beschlossen, hier war die maximale Erweiterung des Gebiets Grundlage. Dieses Verfahren wird nun in ein gesamtüberschreibendes Verfahren der Neuaufstellung überführt und somit der gesamte Geltungsbereich an die derzeitige Lage angepasst.

Auf Grund der im Verfahren der 14. Änderung eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung, den Resultaten einer durchgeführten Firmenumfrage und der Tatsache der Aufstellung von teils großflächigen Gewerbegebieten in Amberg wurden die Erweiterungsflächen aus dem Entwurf der 14. Änderung angepasst und zum Teil minimiert. Die Erweiterung im Nord-Osten wurde auf Grund mangelnder Verkaufsbereitschaft und der forstwirtschaftlichen Nutzung (Im landwirtschaftlichen Vorranggebiet) lediglich als mögliche Erweiterungsfläche untersucht und behandelt.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist eine verträgliche Erweiterung des Industriegebiets Nord um gerade den bereits ortsansässigen Firmen die benötigten Möglichkeiten der Erweiterung zu ermöglichen. Daher werden Arrondierungen an den Rändern getroffen sowie die inneren Waldstrukturen aufgegeben. Neben der Erweiterungsmöglichkeit über die Fläche bietet der Bebauungsplan AM 151 unter Anwendung des Konzeptes zum nachhaltigen Bauen (Stadtratsbeschluss Dez. 2019) auch die Möglichkeit über eine kompaktere und höhere Bebauung das Industriegebiet besser zu nutzen. Dies wird jedoch mit einer

höheren Qualität der Außenanlagen und der Errichtung von Gründächern und Photovoltaikanlagen auf den Dächern verknüpft.

Zusätzliche wegemäßige Erschließungsanlagen werden nicht benötigt, zwingend notwendig ist jedoch eine Anpassung der Entwässerung und des Kanalnetzes. Das Entwässerungskonzept wird parallel zum Bebauungsplan erarbeitet. Die Flächen für die benötigten Regenrückhaltebecken werden im Bebauungsplan festgesetzt.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet grenzt östlich an die Gemeinde Freudenberg mit den Ortsteilen Immenstetten und Aschach an und wird von der Gemeinde Ursulapoppenricht im Nordwesten begrenzt. Direkt im Süden schließt sich das Landschaftsschutzgebiet „Am Mariahilfberg“ an.

Das Gebiet selbst liegt von einem Waldgürtel umgeben auf einem Höhenrücken und ist bereits stark durch die ortsansässigen Industrie- und Gewerbebetriebe geprägt. Mit dem Entwurf des Bebauungsplanes „IG-Nord II“ werden Lücken im Inneren des Industriebetriebs geschlossen bzw. nachverdichtet und das Gebiet zum Teil als Arrondierung in die angrenzenden Waldflächen erweitert.

Die Straßenerschließung des Industriegebiets erfolgt über die bereits vorhandenen Straßen August-Borsig-Straße, Max-Planck-Straße, Oskar-von-Miller-Straße sowie Wernher-von-Braun-Straße. Auch der bestehende Anschluss an die AS30 bzw. die St2238 bleibt erhalten, der Knotenpunkt St 2238/ AS 30 soll über ein separates Verfahren durch das Staatliche Bauamt zu einem Kreisverkehr umgebaut werden.

Die landschaftliche Einbindung der Erweiterungsflächen wird dadurch erreicht, dass der bestehende Waldgürtel mit einer Mindestbreite von möglichst 50 m erhalten bleibt und die Höhenentwicklung der Gebäude begrenzt wird.

Der Geltungsbereich wird bis auf eine kleine Erweiterung im Nordwesten (Festsetzung einer Aufforstungsfläche) beibehalten um den Plan AM 19 „Industriegebiet Nord“ in Gänze zu überschreiben. Er wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: St 2238 bzw. Kommunalgrenze zur Gemeinde Freudenberg

Im Osten: Kommunalgrenze zur Gemeinde Freudenberg (entspricht z.T. Lauf des Krumbaches)

Im Süden: Feldwege bzw. Waldflächen im Wagrain

Im Westen: offene Feldflur östlich der St 2238

Der genaue Geltungsbereich kann der nachfolgenden Grafik entnommen werden.



Luftbild 2019 mit Geltungsbereich



1986



2001



07.07.2013 Bernd Georgi

4. Planverfahren

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans AM 151 „Industriegebiet Nord II“ wird im Vollverfahren gem. BauGB durchgeführt. Das vorab geführte Verfahren der 14. Änderung des Bebauungsplanes AM 19 „Industriegebiet Nord“ wird in Form der Aufnahme der frühzeitigen Beteiligung aufgegriffen und integriert. Die Abwägung der Stellungnahmen ist in Bezug auf den neuen Entwurf erfolgt. In Anschluss

an den Aufstellungsbeschluss im Stadtrat wird zunächst eine frühzeitige und nach dem Auslegungsbeschluss eine förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgen. Nachdem alle öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und die Planung abgeschlossen ist, wird der Bebauungsplan durch den Stadtrat als Satzung beschlossen.

Wie oben bereits geschildert, soll im Rahmen dieses Verfahrens eine konsolidierte Fassung des Bebauungsplans AM 19 erstellt werden, die Urfassung und alle 14 Änderungen in einem Plan vereint.

Da sich die Erweiterungsflächen auch auf Waldbereiche erstrecken, die bisher auch im Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Amberg als Waldflächen dargestellt sind, ist zusätzlich zur Bebauungsplanänderung auch eine Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans erforderlich.

Das Verfahren zur 133. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Amberg wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB durchgeführt, dieses wird in das neue Verfahren überführt.

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

Folgende Ziele wurden formuliert:

- Wirtschaftsschwerpunkte nachhaltig sichern und weiterentwickeln
- Vorhandene Potentiale vorrangig nutzen
- Ressourcenverbrauch mindern
- Schonender und verantwortungsbewusster Umgang mit natürlichen Ressourcen wie Boden, Wald oder Wasser
- Bedarfsnachweis – vorhandene und verfügbare Flächenpotentiale Abgleich mit Baulandreserven und einer konkreten Nachfrage
- Natur und Landschaft erhalten
- Waldgebiete vor Verlusten bewahren

Einhaltung der Vorgaben aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern

Den Grundsätzen und Zielen des LEP wird insbesondere durch die Nachverdichtung eines bestehenden Gebiets und den Verzicht auf neue Erschließungsstraßen Rechnung getragen. Damit werden die vorhandenen Potentiale des Industriegebiets ausgeschöpft und Flächen „auf der grünen Wiese“ geschont. Die für die Erweiterung des Gebiets zu rodenden Waldflächen werden nach Möglichkeit durch Aufforstungen vor Ort und durch Umbau vorhandener Waldflächen vor Ort ausgeglichen. Durch eine Steuerung der Höhenentwicklung von baulichen Anlagen mittels Festsetzungen im Bebauungsplan und durch den Erhalt eines ausreichend breiten Waldsaums werden die Waldgebiete angemessen vor Verlusten geschützt und das Landschaftsbild erhalten. Zusätzlich werden in den östlichen Bereichen, bei denen die Erweiterungsflächen weiter in den bestehenden Waldrand reichen, eine entsprechende Aufforstung auf an den Wald angrenzenden Ackerflächen vorgenommen. Somit wird der Wald nach außen hin aufgeforstet und bleibt in großen Teilen in seiner Fläche und seinen Funktionen vor Ort erhalten. Aussagen zu vorhandenen und verfügbaren Flächenpotentialen sind im Umweltbericht enthalten. Im Umweltbericht wird unter fachlichen Gesichtspunkten insbesondere auf den Umgang mit natürlichen Ressourcen wie Boden, Wald oder Wasser eingegangen. Insoweit wird auf den Umweltbericht verwiesen. Das GI-Nord liegt im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet 23 „Amberg-Gebenbacher und Hahnbacher“ Stufe“. Daher kommt der Wahrung des Orts- und Landschaftsbilds eine besondere Bedeutung zu. Bei der Ausweisung der Erweiterungsflächen wurde auf einen ausreichend breiten, verbleibenden Sichtschutzwald von ca. 40 m geachtet, um die Sichtbeziehungen in der Landschaft nicht zu beeinträchtigen aber dennoch im Innern eine Erweiterung des Industriegebiets zu ermöglichen. Zusätzlich wurden in den Bereichen, bei denen die Erweiterungsflächen weiter an den bestehenden Wald reichen, eine entsprechende Aufforstung auf an den Wald angrenzenden Ackerflächen vorgenommen. Und zum Teil durch die Schaffung eines 20m breiten Waldsaums die Bebaubarkeit der Grundstücke ohne Flächenverlust erreicht. Somit wird der Wald nach außen hin aufgeforstet und aufgewertet und bleibt in großen Teilen seiner Fläche und seinen Funktionen vor Ort erhalten. Mit einer entsprechenden Festsetzung zur Höhenbeschränkung der baulichen Anlagen wird sichergestellt, dass die Anlagen die Waldkulisse nicht unangemessen überschreiten. Dadurch wird den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung entsprechend Rechnung getragen. Durch die beschriebenen Maßnahmen können die Interessen der Öffentlichkeit auf Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes und des schonenden Umgangs mit bisher unbebauten Flächen angemessen mit den Interessen der Wirtschaft auf Ausweisung weiterer Industrieflächen in Einklang gebracht werden. Die Stadt Amberg hat im Zuge der Erarbeitung der Begründung und des Umweltberichts zum vorliegenden Bebauungsplan den Stellungnahmen des Forstes und des Naturschutzes ein besonderes Gewicht beigemessen. Die entsprechenden Stellungnahmen wurden besonders hoch eingestuft.

Regionalplan Oberpfalz Nord

Folgende Ziele wurden formuliert:

- Regionalplan Oberpfalz Nord B I 2.1: landschaftliches Vorbehaltsgebiet 23 „Amberg Gebenbacher und Hahnbacher Stufe“, hier kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu. Bei landschaftsverändernden Maßnahmen oder neuen Nutzungen ist daher sorgfältig zu prüfen, ob Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der natürlichen Grundlagen zu erwarten sind.
- Regionalplan Oberpfalz Nord B III 3.1: Wald soll so erhalten, gepflegt und gestaltet werden, dass er insbesondere die Aufgaben für [...] den Klimaschutz [...] und als Lebensraum der heimischen Tier- und Pflanzenwelt nachhaltig erfüllen kann
- Regionalplan B III 3.2: Die regional und lokal bedeutsamen Wälder sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Die Räume [...] Amberg/Sulzbach Rosenberg zählen zu den durch Immissionen am stärksten belasteten Teilen der Region. In diesen Bereichen liegende Wälder sind insbesondere wichtig für die Reinigung der Luft und für den Schutz vor Immissionen.

Einhaltung der Vorgaben aus dem Regionalplan

Die Ziele des Regionalplans werden dadurch gewahrt, dass die für die Erweiterung des GI-Nord erforderlichen Rodungen in enger Abstimmung mit dem Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten Amberg sowie dem Forstamt Amberg durchgeführt werden. Als Ersatzmaßnahmen werden geeignete Maßnahmen (Waldumbau, Ersatzaufforstungen) ergriffen. Beispielsweise werden nur solche Flächen gerodet, bei denen durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen (Waldumbau und möglichst flächengleiche Ersatzaufforstungen) die Waldfunktionen vor Ort erhalten werden können und somit künftig weiterhin gewährleistet sind. Das Orts- und Landschaftsbild des Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet 23 „Amberg-Gebenbacher und Hahnbacher“ Stufe“ wird dadurch gewahrt, dass bei der Ausweisung der Erweiterungsflächen auf einen ausreichend breiten, verbleibenden Sichtschutzwald von ca. 40 m geachtet wurde. Wo dies nicht möglich war wurden entsprechende Festsetzungen wie z.B. ein begrünter Wall als Kompensationsmaßnahme festgesetzt. Zusätzlich wurden in den Bereichen, bei denen die Erweiterungsflächen weiter an den bestehenden Waldrand reichen, eine entsprechende Aufforstung auf an den Wald angrenzenden Ackerflächen vorgenommen. Somit wird der Wald nach außen hin aufgeforstet, dauerhaft gesichert und bleibt in großen Teilen seiner Fläche und seinen Funktionen vor Ort erhalten. Die Höhenentwicklung der Gebäude wird entsprechend dem umgebenden Wald geregelt. So ist weitestgehend sichergestellt, dass Firmengebäude die Waldkulisse nicht überragen oder bei Überschreitung durch eine positive Farbgestaltung bzw. eine zwingend anzufertigende Analyse das Landschaftsbild gewahrt bleibt.

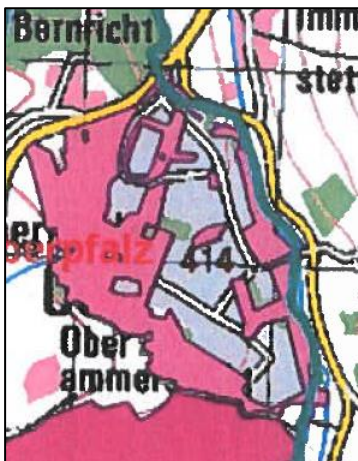
Insgesamt werden durch den Waldumbau und die ortsnahe Aufforstungen und die Regelung der Höhenbegrenzungen geeignete und angemessene Mittel ergriffen, um die Belange des Orts- und Landschaftsbilds sowie des Erhalts der Waldfunktionen mit den Interessen der Stadtplanung auf Erweiterung des Industriegebiets gerecht in Einklang gebracht.

Wald funktionsplan (BAYSTMELF 2010)

Ausschnitt Karte 1 Wald mit besonderer Bedeutung für die Erholung (Intensität I: hellgrün (nicht im Planausschnitt vorhanden), Intensität II: dunkelgrün)



Ausschnitt Karte 2 Wald mit besonderer Bedeutung für den Immissions- und Klimaschutz (lokal: helles pink, regional: dunkles pink)



Ausschnitt Karte 3 Wald mit besonderer Bedeutung für den Lebensraum (dunkelgrün)



Ausschnitt Karte 4 Wald mit besonderer Bedeutung für den Sichtschutz (orange)



Einhaltung der Vorgaben aus dem Wald funktionsplan

- Der Wald funktionsplan zeigt Waldflächen auf, die zum Teil seit Aufstellung des Bebauungsplanes als Industriegebiet festgesetzt sind und ist daher zum Teil irreführend. Es wird daher zur Beurteilung ebenfalls auf den Plan Eingriff/Ausgleich im Umweltbericht verwiesen.
- Der Waldzusammenhang wird durch einen ausreichend breiten Wald (mindestens ca. 40 m) weiter vorhanden sein. So können die Funktionen des Waldes in angemessenem Umfang aufrechterhalten werden.
- Die einzelnen Waldfunktionen werden durch geeignete Maßnahmen erhalten:
 - Erholungsfunktion:
Hier ist keine unmittelbare Betroffenheit vorhanden, da die direkt an das GI-Nord bzw. im GI-Nord liegenden Wälder keine besondere Bedeutung für die Erholung haben (vgl. Wald funktionsplan – Karte 1). Die Wander-/Wege sollen erhalten bleiben, oder umgelegt werden. Zu den umgebenden Wegen werden auch zum Erhalt der Erholungsfunktion Sichtschutzhecken festgesetzt.
 - Lokaler Immissions- und Klimaschutz bzw. Lebensraum:
Für die zu rodenden Flächen werden möglichst direkt vor Ort Bereiche aufgeforstet und der Wald durch Waldumbau dauerhaft gestärkt und aufgewertet. Zudem werden Zusammen mit dem ausreichend breiten Wald werden so die Klimaschutzfunktion sowie die Bedeutung des Waldes für den Immissionsschutz im angemessenen Maß erhalten.
Die beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen sind geeignet, das Ziel „Erhalt der verschiedenen Waldfunktionen“ zu erreichen. Auch sind sie erforderlich, denn sie stellen das mildeste Mittel dar, das geeignet ist, den beabsichtigten Zweck zu erreichen und zugleich eine Erweiterung des bestehenden Industriegebiets zu ermöglichen. Es werden zum Schutz des Klimas Festsetzungen getroffen (Eingrünung mit Heckenstrukturen und Bäumen zum Straßenraum, Dachbegrünung der Garagen und alternativ zu PV-Anlagen zwingend auf 80% der Dachfläche) die das Kleinklima vor Ort verbessern.
 - Sichtschutz:
Das GI-Nord liegt im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet 23 „Amberg-Gebenbacher und Hahnbacher“ Stufe“. Daher kommt der Wahrung des Orts- und Landschaftsbilds eine besondere Bedeutung zu. Bei der Ausweisung der Erweiterungsflächen wurde auf einen ausreichend breiten, verbleiben Waldsaum geachtet, um die Sichtbeziehungen in der Landschaft nicht zu beeinträchtigen aber dennoch im Innern des Walds eine Erweiterung des Industriegebiets auch

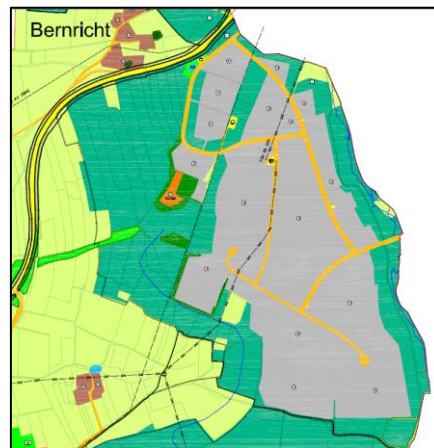
über die Gebäudehöhe zu ermöglichen.

Zusätzlich wurden in den Bereichen, bei denen die Erweiterungsflächen weiter an den bestehenden Waldrand reichen, eine entsprechende Aufforstung auf an den Wald angrenzenden Ackerflächen vorgenommen. Somit wird der Wald nach außen hin aufgeforstet und bleibt in großen Teilen seiner Fläche und seinen Funktionen vor Ort erhalten. Dadurch wird den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung entsprechend Rechnung getragen.

Mit einer entsprechenden Festsetzung zur Höhenbeschränkung der baulichen Anlagen wird sichergestellt, dass die Anlagen die Waldkulisse nicht unangemessen überschreiten

Durch die beschriebenen Maßnahmen können die Interessen der Öffentlichkeit auf Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes und des schonenden Umgangs mit bisher unbebauten Flächen angemessen mit den Interessen der Wirtschaft auf Ausweisung weiterer Industrieflächen in Einklang gebracht werden.

5.1.2. Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Amberg



Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan zuletzt geändert am 21.02.2020 ist ein Großteil der Fläche bereits als Industriegebiet inkl. Straßenverkehrsflächen und Flächen für Versorgungsanlagen (Elektrizität, Wasser, Abwasser) dargestellt. Für einzelne Parzellen gibt es eine Beschränkung der Emissionen auf Werte für Gewerbegebiete. Im Westen liegt eine Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Photovoltaikanlage“ und umliegenden privaten Grünflächen. Im nördlichen Bereich sind Flurstücke zwischen den bebauten Parzellen als Fläche für Wald dargestellt. Umgrenzt wird das Industriegebiet von Wald und landwirtschaftlich genutzten Flächen. Im Westen, Süden und Südosten sind Flächen für Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (z.T. privat) dargestellt. Darstellungen zu Wasser und Wasserflächen umfassen den Überschwemmungsbereich des Krumbaches im Osten, einen Quellhorizont im Südwesten und ein Regenüberlaufbecken im Norden. Die das Gebiet querende Gas- sowie Hauptwasserleitung ist jeweils nachrichtlich unter Angabe der Schutzabstände eingetragen. Um dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, ist eine Änderung des FNP notwendig. Im Änderungsbereich soll z.T. die Darstellung als Waldfläche zu Gunsten von Industriegebietsflächen, Regenüberlaufbecken bzw. privaten Grünflächen geändert werden. Gleichzeitig wird eine ursprünglich als Industriegebiet bezeichnete Fläche entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Sondergebietsfläche dargestellt. Desweiteren wird die Darstellung

von Kompensationsflächen geändert. Eine entsprechende Änderung wird im Parallelverfahren durchgeführt, dem Entwicklungsgebot kann somit Rechnung getragen werden.

5.1.3. Arten und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Es wird auf den Umweltbericht 1.2 verwiesen

5.1.4. Kommunale Satzungen

Bebauungsplan, Baulinienplan

Im Geltungsbereich liegt der Bebauungsplan Amberg 19 „Industriegebiet Nord“ welcher mit erstmaliger Rechtskraft ab 07.04.1984 aufgestellt wurde. Seitdem gab es 13 rechtskräftige Änderungen, zuletzt die 13. Bebauungsplanänderung mit einer Sondergebietsfläche für Photovoltaik. Diese werden im Bebauungsplan AM 151 „IG Nord“ zusammengefasst den aktuellen Standards angepasst und somit überschrieben.

Sanierungsgebiet

Es liegt im Geltungsbereich keine Satzung vor.

Werbeanlagensatzung Altstadt

Die Satzung über die Errichtung, Aufstellung, Gestaltung, Anbringung und wesentliche Änderung von Anlagen der Außenwerbung in der Stadt Amberg (Werbeanlagensatzung) greift im Geltungsbereich nicht, es werden gesondert Festsetzungen getroffen.

Baumschutzverordnung

Im Geltungsbereich findet die Verordnung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Amberg (Baumschutzverordnung) Anwendung.

LSG/ND

Direkt südlich an den Geltungsbereich grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Am Mariahilfberg“ mit Verordnung vom 16.04.2004 an. Es dient dem Schutz des arten- und strukturreichen Mischwalds am Mariahilfberg einschließlich des Galgenbergs mit angrenzenden strukturreichen landwirtschaftlich genutzten Flächen. Zweck der Unterschutzstellung ist es, 1. die Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter zu gewährleisten, 2. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit und die besondere kulturhistorische Bedeutung der Landschaft zu bewahren und 3. die besondere Bedeutung des Gebiets für die Erholung zu gewährleisten. In das Gebiet wird nicht eingegriffen, der Mögliche Konflikt wird sogar durch die zu pflanzende Eingrünung zu den Wegen gemindert.

5.1.5. Baudenkmäler

Im Geltungsbereich sind keine Baudenkmäler vorhanden. Das bereits bekannte Bodendenkmal wird weiterhin unter Schutz gestellt auch wenn eine Störung durch die bisherige Nutzung bereits zu erwarten ist. Die nach Aussage des BlfD zu erwartenden weiteren Bodendenkmäler werden über den Hinweis auf das Denkmalschutzgesetz gesichert.

5.1.6. Planfeststellungen

Es liegen derzeit keine Planfeststellungen vor.

5.2. Städtebaulicher Bestand

5.2.1. Vorhandene Flächennutzungen

Im Luftbild unter 3. Ist eindeutig erkennbar, dass das Baugebiet bis auf die neu zu entwickelnden Flächen nahezu vollkommen in Nutzung ist. Im Nordosten sind die Parzellen recht kleinteilig und mit Betriebsleiterwohnungen durchsetzt, der Rest ist des Gebietes ist vorwiegend durch wenige große Firmen geprägt. Besonderes Augenmerk ist Immissionstechnisch auf das Asphaltmischwerk im Norden und den Betrieb im Südwesten zu legen. Die Photovoltaikanlage auf der ehemaligen Hausmülldeponie stellte in der 13. Änderung des Bestandsbebauungsplanes eine wesentliche Änderung der Abfallbeseitigungsanlage dar. Deshalb wurde entsprechend dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz eine Plangenehmigung erforderlich (§ 31 Abs. 3 S.1 Nr. 2 KrW-/AbfG). Das Plangenehmigungsverfahren wurde auf Antrag der Stadt Amberg von der Regierung der Oberpfalz durchgeführt. Zudem Befindet sich im Geltungsbereich die Red River Trail Crew Amberg 1968 e.V. , diese nutzen ebenfalls einen Teil der alten Deponie.

5.2.2. Verkehrsanbindung und Verkehrserschließung

Das Baugebiet ist gut an das lokale und überörtliche Verkehrsnetz angebunden Im Detail ist es über die AS30/AM30 an die die St2238 und über diese an die B299 und die B85 angebunden. Die Innere Erschließung erfolgt über die August-Borsig-Straße, die eine nördliche Schleife mit der östlich liegenden und von Nord nach Süd verlaufenden Max-Planck-Straße bildet. Ebenfalls von Nord nach Süd verläuft weiter westlich die Oskar-von-Miller-Straße. Im Süden befindet sich dort als Abschluss der und Anbindung an die Max-Planck-Straße und die AS 30 die Wernher-von-Braun-Straße. Das gebietsinterne Straßennetz ist bereits entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans „Industriegebiet Nord“ hergestellt.

Der Knotenpunkt AS 30 und St2238 ist derzeit als Kreuzung ausgebaut und wird derzeit mit einem Kreisverkehr durch das staatliche Bauamt überplant.

5.2.3. Ortsbild

Das Gebiet entlang der Max-Planck-Straße ist durch kleinere Betriebe geprägt. In diesem Bereich sind auch Betriebswohnungen angesiedelt. Das restliche Areal ist vorrangig durch großflächige Firmen geprägt. Ein einheitliches Bild ist nicht entstanden, dies ist in einem Industriegebiet jedoch auch nicht maßgeblich, hier steht die Zweckmäßigkeit für die jeweilige Firma im Vordergrund. Der städtebauliche Rahmen ist weit gesteckt

5.2.4. Ver- und Entsorgung

So wie die Straßen sind auch die abwassertechnischen Anlagen im Bereich bereits erstellt. Das Abwasser wird im Trennsystem entsorgt. Im Bestand sind bereits drei öffentliche Regenrückhaltebecken im Geltungsbereich vorhanden um die Oberirdischen Abwässer zu entsorgen. Das Kanalnetz ist für die Bebauung im Bestand bereits über seiner Belastungsgrenze.

Das Industriegebiet durchlaufen eine Gasleitung sowie eine unterirdische Wasserleitung zur Versorgung des Gemeindegebietes. Diese dürfen mit ihren Schutzstreifen bereits im Bestand nicht überbaut werden. Das Industriegebiet ist daher mit verschiedenen Versorgungsflächen für Elektrizität, Abwasser und

Wasser belastet. Besonders hervorzuheben sind das Hebewerk-Abwasser und die Drucksteigerungsanlage – Wasser in der August-Borsig-Straße sowie die Gasreglerstation in der Oskar-von-Miller-Straße.

5.2.1. Eigentumsverhältnisse

Die Verkehrsanlagen, die Regenrückhaltebecken und die Deponie (mit SO Photovoltaik und Nutzungsbereich der Red River Trail Crew Amberg 1968 e.V.) sind im Eigentum der Stadt Amberg. Eigentümer der Baugrundstücke sind Private, die derzeitigen Waldflächen und zukünftigen Erweiterungsflächen sind größtenteils im Eigentum der Stadt Amberg.



Grundstücke im Eigentum der Stadt Amberg

5.3. Sonstige Planungsgrundlagen für das Plangebiet

5.3.1. Gutachten

Im Rahmen des Umweltberichts wurde die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für die Erweiterung des Industriegebietes Nord der Stadt Amberg (LEITL 2020)) angefertigt. Diese ist in den Umweltbericht (LÖSCH-Landschaftsarchitektur vom 22.06.2020) eingeflossen und geht mit dem aktuellen Planungsstand konform. Im Zuge des 14. Änderungsverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung im Entwurf gefertigt, diese wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens AM 151 „Industriegebiet Nord II“ überarbeitet und wird zum Auslegungsbeschluss vorliegen und in den Entwurf eingearbeitet werden. Ebenso wird das auf dieser Basis entwickelte Entwässerungskonzept dem Planungsstand angepasst.

5.3.2. Einzelhandelsentwicklungskonzept

Von der GMA wurde eine „Einzelhandelsentwicklungskonzeption für das kreisfreie Oberzentrum Amberg“ 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 öffentlicher und privater Belange einzustellen. Da im Bereich des Industriegebietes der Einzelhandel (auch auf Basis des EEK) ausgeschlossen wurde werden die Belange als berücksichtigt betrachtet.

5.3.3. Konzept zum nachhaltigen Bauen in der Stadt Amberg

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.

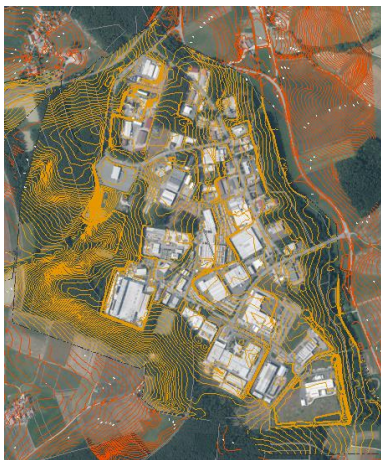
Es erfolgte ein Beschluss, nachfolgend aufgelistete Schwerpunkte als Leitlinie umzusetzen, d. h. in zukünftigen Bebauungsplänen sind die planungsrechtlichen Leitlinien entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beim Abwägungsprozess als öffentliche Belange zu berücksichtigen:

- Mehrgeschossige Gewerbegebäude sind bei entsprechender Eignung der Nutzung zwingend festzusetzen. -in Anlehnung daran siehe Festsetzungen
- In GE- und GI-Gebieten ist eine möglichst hohe Grundflächenzahl (GRZ) anzuwenden. -siehe Festsetzungen
- In Wohngebieten ist eine verbindliche Dachbegrünung bei Garagen sowie bei Pult- und Flachdächern festzusetzen. -in Anlehnung daran siehe Festsetzungen
- 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. Beschreibung wesentlicher Inhalte und Grundzüge der Planung, Flächenbilanz

Beschreibung des Gebietes

Das Industriegebiet liegt nordöstlich des Stadtgebietes, etwa 4,5 km Luftlinie vom Zentrum entfernt. Es wird von den Straßen AS 30 und der St2238 umrahmt und ist komplett von Wald umgeben. Im Süden grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Am Mariahilfberg“ an. Das Gebiet umfasst neben den Industrieflächen, den Waldflächen ebenso landwirtschaftliche Flächen sowie ein Sondergebiet Photovoltaik und ein Sondergebiet für die Nutzung des Red River Trail Crew Amberg 1968 e.V. zusätzlich sind Flächen der



Ver- und Entsorgung festgesetzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 173 ha. Die Topographie des Planbereiches weist in alle Richtungen eine abfallende Neigung auf, es entstehen dadurch im Außenbereich Böschungen. Besonders Richtung Südwesten ist das Gefälle besonders stark ausgeprägt.

Die Erschließung ist erstellt und der überwiegende Teil der Sondergebiets- und Gewerbeflächen sind in Nutzung.

Das Luftbild zeigt den Planbereich im Jahr 2019 mit Höhenschichtlinien aus den Jahr 2014.

Ziele des Bebauungsplans

Die Nachverdichtung und verträgliche Erweiterung bestehender Industriegebiete ist eine effiziente Möglichkeit, um weitere Flächen für die Erweiterung bestehender Betriebe bzw. Ansiedelung neuer Betriebe bieten zu können. Um Amberg als Wirtschaftsstandort zu stärken und für neue Betriebe sowie für Bestandsbetriebe interessant zu gestalten, ist die Ausweisung weiterer Flächen für Industriebetriebe

notwendig. Insbesondere für Betriebe des produzierenden Gewerbes, die aufgrund ihrer Emissionen (z.B. Lärm) oder ihres großen Flächenbedarfs auf geeignete Flächen angewiesen sind, werden zusätzliche Flächen benötigt. Hierfür müssen nicht zwingend werbewirksame Standorte gefunden werden. Es sollen Flächen betrachtet werden, die den nötigen Schall- und Sichtschutz bieten und bei denen – auch bei einer Nutzung als Industriegebiet – das Landschaftsbild gewahrt bleibt. Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wurde bei der Planung besonderer Wert auf die Nutzung von vorhandenen Infrastrukturen und die Erweiterungsmöglichkeit der ortsansässigen Firmen gelegt. So können neue Flächen möglichst nachhaltig ausgewiesen werden. Anhand dieser Kriterien wird eine Erweiterung des bereits bestehenden Industriegebiets AM 19 „Industriegebiet Nord“ vorgeschlagen. Das in den 1970er Jahren entstandene Industriegebiet wurde bereits in der Vergangenheit regelmäßig Stück für Stück erweitert, sodass zusätzliche Betriebe angesiedelt werden bzw. bestehende Betriebe erweitert werden konnten. Das Potential des Industriegebiets Nord soll nun weiter ausgenutzt und der Bestand mit dem Bebauungsplanentwurf maximal erweitert werden. Außerdem sollen die bisherigen 13 Änderungen in einen gemeinsamen, konsolidierten Bebauungsplan überführt werden. Die Erweiterungsflächen sehen an bebaubaren Flächen 9,4 ha und an potentieller Erweiterung noch einmal 6,8 ha vor. Von den bebaubaren Flächen befindet sich der Großteil durch erfolgreichen Grunderwerb im Eigentum der Stadt Amberg. Es wurden nur solche Flächen für die Erweiterung ausgewählt, bei denen neben dem geordneten Städtebau auch die Bebauung und die Entwässerung aus topografischer Sicht sinnvoll ist. Ebenso gewahrt der Entwurf die Belange des Schutzes des Landschaftsbilds und des Naturschutzes nach Möglichkeit. Eine Ausdehnung in den nordwestlichen Bereich wurde als mögliche Erweiterungsfläche untersucht, eine prinzipielle Eignung wird mit einer Ausbildung von 2 Terrassen nach derzeitigem Stand gesehen. Es wurde jedoch die Fläche auf Grund mangelnder Verkaufsbereitschaft und der parallelen Ausweisung von Gewerbeflächen im Stadtgebiet nicht unmittelbar als Bauland festgesetzt. Eine Ausdehnung in Richtung Süden ist aufgrund der erschließungstechnischen Anbindung und des direkt an das Industriegebiet angrenzenden Landschaftsschutzgebiet „Am Mariahilfberg“ nicht möglich.

Nutzungskonzept

Der heutige Zustand des Industriegebiets wurde auf Grundlage des Bebauungsplans Amberg 19 „Industriegebiet Nord“ mit Rechtskraft von 1984 und dessen Änderungen entwickelt. Der Bereich Östlich der Max-Planck-Straße hat sich auf Grund der geringen Grundstückstiefe kleinteilig entwickelt, in diesem Bereich hat sich auch eine Wohnnutzung im Rahmen von Betriebsleiterwohnungen etabliert. Die Zulässigkeit ist zum derzeitigen Planungsstand grundsätzlich ausgeschlossen. Eine Zulässigkeit soll jedoch im Rahmen des Schallschutzgutachten geprüft werden und wird nach Abwägung aller Belange nach Möglichkeit als ausnahmsweise zulässig festgesetzt. Das restliche Gebiet ist durch die Nutzung weniger großer Betriebe geprägt.

Das Industriegebiet durchlaufen eine Gasleitung sowie eine unterirdische Wasserleitung zur Versorgung des Gemeindegebietes. Diese dürfen mit ihren Schutzstreifen bereits im Bestand nicht überbaut werden. Das Industriegebiet ist daher mit verschiedenen Versorgungsflächen für Elektrizität, Abwasser und Wasser belastet. Besonders hervorzuheben sind das Hebewerk-Abwasser und die Drucksteigerungsanlage – Wasser in der August-Borsig-Straße sowie die Gasreglerstation in der Oskar-von-Miller-Straße.

Die vorhandenen Anlagen werden mit Rechtskraft des Bebauungsplanes und Umsetzung des Entwässerungskonzeptes um zwei weitere Regenrückhaltebecken im Osten ergänzt. Das Entwässerungskonzept wird parallel zum Verfahren erarbeitet (vgl. Entwässerung).

Verkehrskonzept

Die Erschließung ist bereits erstellt, im Rahmen der Bauleitplanung sind keine Änderungen vorgesehen. Jedoch ist durch die Art der Festsetzung (hinweisliche Darstellung der Planungsdetails) eine gewisse Flexibilität und Anpassungsfähigkeit geben.

Entwässerung:

Das Tiefbauamt hat bereits mitgeteilt, dass die vorhandene Kanalinfrastruktur ca. 30 Jahre alt und bereits für den Ist-Zustand der Bestandsbetriebe an der Grenze ihrer Leistungsfähigkeit ist. Sollten weitere Betriebe hinzukommen oder die Bestandsbetriebe weitere Flächen auf ihren Grundstücken versiegeln, wären die vorhandenen Kanalkapazitäten nicht mehr ausreichend. Dadurch ist entweder eine Ausweitung des Kanalnetzes oder die Festsetzung einer gezielten Regenrückhaltung auf den einzelnen Parzellen erforderlich, um die Entwässerung des Industriegebietes dauerhaft zu gewährleisten. Das im Entwurf auf Basis der Planung des 14. Änderungsverfahrens erstellte Entwässerungskonzept wird im Zuge der Bauleitplanung parallel an die geänderten Planungen angepasst und soll bis zum Satzungsbeschluss fertiggestellt sein. Eine generelle Entwässerbarkeit und eine grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit wird seitens des Wasserwirtschaftsamtes in einem ersten Vorgespräch gesehen. Die Lösung wird eine Kombination aus erneuerten Kanälen, Stauraumkanälen und Regenrückhaltebecken sein. Die Optionen sind jeweils mit sehr unterschiedlichen Kosten für die Stadt Amberg verbunden.

Grünkonzept

Dabei ist hier zwischen Eingrünung und der Durchgrünung, bzw. Gliederung des Plangebietes zu unterscheiden.

Das Baugebiet ist von prägenden und für die Umgebung wesentlichen Waldflächen umgeben, die verschiedene Funktionen nach dem Waldfunktionsplan erfüllen (s.o. Waldfunktionsplan). Der Wald wurden nach Möglichkeit zumindest im Mindestmaß von 40m Tiefe erhalten. Der Bebauungsplan versucht trotz der Erweiterung, die vorrangig für die bereits bestehenden Betriebe vor Ort dringend benötigt wird und deren Bestand dauerhaft sichern soll, die Struktur zu erhalten und dauerhaft zu stärken. So wurden im Zusammenhang Waldflächen im Osten erworben (vgl. Eigentumsverhältnisse) um durch einen Waldumbau die Umgebenden Strukturen dauerhaft zu sichern und zu stärken.

Im Innenbereich ist die Durchgrünung durch Maßnahmen auf den Grundstücken zu sichern. So wurden gerade für den Straßenraum und die Bereiche zu den Wanderwegen Festsetzungen getroffen, die die Qualität sichern sollen. So sind Heckenstrukturen welche mit Bäumen durchsetzt sind obligatorisch.

Relevante Festsetzungen

Vgl. Umweltbericht 5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung.

7. Begründung der Festsetzungen

7.1. Grenzen

Festsetzung

1.1 Grenze des Räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Begründung

Der Geltungsbereich wird bis auf eine kleine Erweiterung im Nordwesten (Festsetzung einer Aufforstungsfläche) beibehalten um den Plan AM 19 „Industriegebiet Nord“ in Gänze zu überschreiben.

Festsetzung

1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung innerhalb des Baugebietes (Nutzungsabgrenzung)

Begründung

Es wird der Bereich der Privaten Grünfläche 1 und der privaten Grünfläche 2 mit ihren unterschiedlichen Nutzungen voneinander getrennt.

7.2. Art der baulichen Nutzung

Festsetzung

2.1 Industriegebiete gemäß § 9 BauNVO Ausnahmen nach Abs. 3 sind unzulässig.

Begründung

Die Planung dient vorrangig der Flächenbereitstellung für die bereits ortsansässigen Firmen (nach derzeitigem Stand etwa 80%). Insbesondere für das produzierende Gewerbe, welches auf Grund von z.B. Immissionen in anderen Baugebieten unzulässig ist.

Wohnungen werden zum derzeitigen Planstand ausgeschlossen, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich dadurch eine Einschränkung für die umgebenden Betriebe bezüglich der zulässigen Immissionen ergibt. Dies ist im Industriegebiet zwingend zu vermeiden um die Ansiedelung von Betrieben zu ermöglichen, die Emittenten sind welche dadurch nur im Industriegebiet zulässig sind.

Festsetzung

2.2 Sondergebiet Photovoltaik gemäß § 11 BauNVO Das Sondergebiet dient der Sicherung der Freiflächenphotovoltaikanlage einschließlich ihrer erforderlichen Nebenanlagen. Zulässig sind Solarmodule mit Schraubankern oder Rammpfählen sowie die für den Betrieb notwendigen Nebenanlagen (wie Wechselrichter, Übergabestation und ähnliche Technik), Zufahrten, Wartungsflächen und Flächen für die Feuerwehr.

Begründung

Die Festsetzung sichert den Fortbestand der sich bereits im Bestand befindlichen Photovoltaikanlage. Die Nutzung der alten Hausmülldeponie zur Erzeugung solarer Energie ist im Sinne der Nachhaltigkeit und entspricht den Entwicklungszielen der Stadt Amberg. Zulässig ist die Anlage mit den Erforderlichen Erschließungs- und Betriebsanlagen. Die genaue Arte der Module, eine Eingrünung etc. wurde auf Grund der Randlage nicht festgesetzt.

Festsetzung

2.3 Sondergebiet Red River Trail Crew Amberg 1968 e.V. Das Sondergebiet dient zur Sicherung des Vereinshauses und dessen Nutzung. Gebäude maximal 1 geschossig.

Begründung

Das Gelände wird seit Gründung des Vereins genutzt, diese Nutzung ist am Rande des Deponiekörpers und des Industriegebiets verträglich und stellt einen Übergang zur Landschaft dar. Die Nutzung der Fläche z.B. bei Aufgabe der Vereinsnutzung als Industriegebietsfläche ist auf Grund der mangelnden Erschließung nicht sinnvoll und würde eine Fehlentwicklung darstellen. Daher wurde die Fläche mit der Neuaufstellung als Sondergebiet ausgewiesen.

7.3. Maß der baulichen Nutzung

Festsetzung

3.1 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 Eine Überschreitung des zulässigen Höchstwertes um 10% nach § 17 Abs. 2 BauNVO ist zulässig. Es muss jedoch sichergestellt werden, dass mindestens 10% der Grundstücksfläche begrünt und bepflanzt und dauerhaft unterhalten werden. Bei einer Überschreitung der GRZ ist zudem pro angefangener 100 m² Grundflächenüberschreitung ein standortgerechter Laubbaum der I. und II. Wuchsordnung 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft sicher zu stellen.

Begründung

Die hohe GRZ soll eine effizientere Ausnutzung von Gewerbeflächen ermöglichen. Eine hohe GRZ ermöglicht, dass die einzelnen Grundstücke dicht bebaut werden und somit für das gesamte Baugebiet der Geltungsbereich, unter Beibehaltung der Geschossfläche, verkleinert werden kann. Dies entspricht dem „Konzept zum nachhaltigen Bauen in der Stadt Amberg“ (siehe auch: 5.3.3). Eine GRZ von 0,8 ist auch die Obergrenze für Industriegebiete nach § 17 BauNVO.

Die Überschreitung der GRZ von 0,8 wird wie von der BauNVO vorgesehen an Maßnahmen geknüpft, die die Überschreitung ausgleichen können (Begrünung) und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden, die besonderen städtebaulichen Gründe werden hier gesehen, ebenfalls wird der Tatbestand als erfüllt gesehen, dass keine öffentlichen Belange entgegenstehen.

Festsetzung

3.2 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume sind zu mindestens 50 % in den Obergeschossen zu errichten.

Begründung

In Anlehnung an das Konzept zum nachhaltigen Bauen in der Stadt Amberg ist dem öffentliche Belang zum flächensparenden Bauen durch die Festsetzung, im Obergeschoss mindestens die Hälfte aller Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume unterzubringen, nachgekommen worden (siehe auch: 5.3.3). Damit lässt sich eine zweigeschossige Bauweise verwirklichen mit ausreichenden Gebäudehöhen im Untergeschoss durch einer maximal zulässige Traufhöhe / Attikahöhe von 20m. Zweck der Festsetzung ist eine komprimierte, flächensparende Bauweise der Gebäude, welche i. d. R. auch zu kleineren Gewerbegrundstücke 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

3.3 Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind. Hier: Sanierte Altlast Traufhöhe max 12 m Firsthöhe max 15m Baumassenzahl max 9.0

Begründung

Die Festsetzung begründet sich auf der Tatsache, dass das Gewerbegrundstück mit dieser Einschränkung auf dem alten Deponiekörper liegt. Die Standfestigkeit ist daher nur für die festgesetzte Nutzung sichergestellt.

Festsetzung

3.4 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Begründung

Die Festsetzung begründet sich mit der Lage einer zentralen Wasserrückhaltung für die Grundversorgung des Brandschutzes sowie des vorhandenen Bodendenkmals.

Festsetzung

3.5 20 m beträgt die maximal zulässige Firsthöhe / Attikahöhe über der Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) im Erdgeschoss, diese darf nicht mehr als 0,5 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). Für Schornsteine und Anlagen, die entsprechend immissionsschutzrechtlicher Vorgaben errichtet werden müssen oder produktionstechnisch erforderlich sind, gelten keine Höhenbegrenzungen. Bei Gebäuden, die vom Rand des Gewerbebetriebs sichtbar sind, sind die dorthin ausgerichteten Fassaden ab einer Höhe von 15 Metern zur optischen Einfügung mit Holzlatten zu verkleiden, oder einfarbig, matt, in gedeckten, dunklen Braun-, Blau-, Grün- oder Grautönen zu gestalten. Ausnahmsweise können Gebäudehöhen bis 25m zugelassen werden, sofern über eine Sichtbarkeitsanalyse eine Verträglichkeit nachgewiesen werden kann.

Begründung

Zulässig sind Gebäudehöhen von 20 m. Bezugspunkte der Höhenangabe nach § 18 Abs. 1 BauNVO ist die Straßenoberkante. Diese zulässigen Gebäudehöhen bieten den Nutzern ausreichend Freiräume (Bürogebäude mit drei Etagen, Produktionshallen und Verkaufsräume). Diese Gebäudehöhen lassen auch die Umsetzung des städtischen Konzeptes zum nachhaltigen Bauen mit dem Ziel einer flächensparenden Bebauung mit relativ hoher Baumasse zu. Diese bauliche Höhentwicklung ist mit den Belangen des Ortsbildes aufgrund der Lage und Grundstückszuschnitte noch vereinbar. Die Festsetzung der Gestaltung ab einer Höhe von 15 Metern ist auf Grund der Lage im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet 23 „Amberg-Gebenbacher und Hahnbacher“ Stufe“ gerechtfertigt, da hier die Belange des Landschaftsbildes besondere Gewichtung zufallen. Eine Überschreitung kann bei adäquater Gestaltung und des Nachweises der Berücksichtigung der Belange des Landschaftsbildes jedoch bis zu 25 m Höhe zugelassen werden.

7.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Festsetzung

4.1 abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO, zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand. Gebäudelängen über 50 Meter sind zulässig

Begründung

Es soll sichergestellt werden, dass die für die festgesetzte Nutzung erforderlichen Gebäudelängen zulässig sind.

Festsetzung

4.2 Baugrenze

In der Planzeichnung des Bebauungsplans sind Baugrenzen festgesetzt.

Begründung

Es wurden zusammenhängende Bereiche festgesetzt, die lediglich durch Straßen, oder Leitungen mit ihren freizuhaltenden Schutzstreifen getrennt. Damit soll für die anzusiedelnden Gewerbebetriebe bei anderen als die vorgeschlagenen Grundstücksteilungen eine Flexibilität entsprechend der betrieblichen Erfordernisse und Abläufe erreicht werden. Zum Straßenraum wurden 7m (statt wie bisher 10m) als freizuhaltend festgesetzt um den Straßenraum optisch freizustellen, aber eine optimale Nutzung auch im Sinne des Nachhaltigkeitskonzeptes zu ermöglichen. Zum Außenbereich hin ist die Baumfallgrenze (min 20m) das bestimmende Maß. Zum Teil konnte hier (gerade im Osten) jedoch eine Vergrößerung der Baufenster über einen Waldumbau und die Schaffung eines Waldsaumes erreicht werden. Im Süden und im Westen des Baugebietes hin zur Wasserleitung konnte der Waldsaum auf Grund der Eigentumsverhältnisse nicht festgesetzt werden, daher ist hier die Baugrenze zurückversetzt. Im Bereich der Deponie sind die Baugrenzen durch den Deponiekörper eingeschränkt und wurden aus der rechtskräftigen Planung AM 19 „Industriegebiet Nord“ mit seinen Änderungen übernommen.

7.5. Abstandsflächen

Festsetzung

5.1 Es gelten die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung.

Begründung

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.

7.6. Dächer und PV-Anlagen

Festsetzung

6.1 Zulässig sind sämtliche Dachformen.

Dachaufbauten dürfen jedoch 2 m in der Höhe ab Oberkante Dachhaut nicht überschreiten und eine Flächenausdehnung von maximal 20 % der Gebäudegrundfläche betragen. Bei der Flächenausdehnung sind Innenbelichtungselemente nicht mit einzurechnen.

Begründung

Es wird keine Festsetzung bezüglich der Dachformen getroffen um den Firmen einen wirtschaftlichen und gestalterischen Freiraum zu geben. Um jedoch eine optische Einheitlichkeit innerhalb eines Baukörpers zu erreichen wurden Dachaufbauten reglementiert ohne die Belichtungsmöglichkeiten für gesunde Arbeitsplätze zu beeinträchtigen.

Festsetzung

6.2 Garagen sind dauerhaft extensiv mit lebenden Pflanzen zu begrünen. Dies gilt nicht für das oberste Geschoss eines Parkdeckes.

Festsetzung

6.3 PV-Anlagen sind zwingend auf mindestens 30 % der Dachfläche der Hauptgebäude zu installieren. Für Gebäude mit gewerblicher oder industrieller Nutzung kann alternativ eine Dachbegrünung auf mindestens 80 % der Dachfläche errichtet werden.

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 6.2 zur Begrünung von Garagendächer 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, Verdunstung) und Arten und Biotopschutz (Lebensraum für wärmeliebende Pflanzen und Tierarten). Auf Gewerbegrundstücken werden in der Regel Sammelgargen für den Fuhrpark der Gewerbebetriebe errichtet werden. 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.

Die Verpflichtung zu PV-Anlagen wurde als Leitlinie beschlossen. Von der Bauverwaltung wird für Industriegebiete zur Umsetzung der Leitlinie die Musterfestsetzung angewendet. Demnach ist eine Verpflichtung zur PV-Anlage auf mindestens 30 % der Dachfläche der Hauptgebäude als angemessen angesehen. Darüber hinaus gehende PV-Anlagen sind natürlich zu begrüßen. Gerade im Industriegebiet Nord ist die Umsetzung enorm wichtig, da das Gebiet bei vermehrter Nutzung an die Kapazitätsgrenzen stößt und ein neues Stromversorgungskabel notwendig werden kann. Um größere Investitionen bei großflächigeren Dachlandschaften zu vermeiden, können für Gebäude mit gewerblicher oder industrieller Nutzung alternativ eine Dachbegrünung auf mindestens 80 % der Dachfläche errichtet werden. Diese Alternative dient ebenfalls dem Nachhaltigkeitskonzept, da die Erzeugung von erneuerbaren Energien dann durch eine ökologische Bauweise ersetzt wird.

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

6.4 Bei Satteldächern gilt:

- Aufständungen sind bei Satteldächern nicht erlaubt.
- Anlagen, die parallel zur Dachhaut verlaufen, müssen einen Abstand zur Dachkante von 1 m einhalten. Dies gilt nicht für Anlagen die eine geringere Höhe als 15 cm aufweisen, gemessen von OK Dach zur OK PV-Anlage.
- Vollständig in die Dachhaut integrierte Anlagen dürfen bis zur Dachkante reichen.

Bei Flachdächern gilt:

- Aufständungen von Photovoltaikanlagen dürfen maximal einen Winkel von 15 Grad und Sonnenkollektoren einen Winkel von 40 Grad aufweisen (gemessen zur Horizontalen).
- Aufständungen und Anlagen, die parallel zur Dachhaut verlaufen, 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 15 cm aufweisen, gemessen von OK Dach zur OK PV-Anlage.
- Vollständig in die Dachhaut integrierte Anlagen, dürfen bis zur Dachkante reichen.

Bei Pultdächern gilt:

- Aufständungen von Photovoltaikanlagen dürfen maximal einen Winkel von 15 Grad und Sonnenkollektoren einen Winkel von 40 Grad aufweisen (gemessen zur Horizontalen).
- Aufständungen und Anlagen, die parallel zur Dachhaut verlaufen, müssen einen Abstand zur Dachkante von mindestens 1 m einhalten. Dies gilt nicht für Anlagen die eine geringere Höhe als 15 cm aufweisen, gemessen von OK Dach zur OK PV-Anlage.
- vollständig in die Dachhaut integrierte Anlagen, dürfen bis zur Dachkante reichen.
- Der Neigungsverlauf bei Aufständungen muss dem Verlauf der Dachneigung entsprechen und darf nicht gegenläufig zur Dachneigung sein.

Begründung

Die Festsetzung ist aus gestalterischen Gründen getroffen worden, um die negativen Auswirkungen der PV-Anlagen für Sattel, Flach- und Pultdächer zu minimieren. Sie dient dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes. Zu rechtfertigen sind die Gestaltungsfestsetzungen auf Grund der massiv möglichen Bebaubarkeit und der damit verbundenen Wirkung der Gebäude, die durch Dachaufbauten (vgl. Festsetzung 6.1) nicht weiter maximiert werden soll. Hier soll auch eine gewisse Aufenthaltsqualität erreicht werden, da das Gebiet durchaus freizeittechnisch genutzt wird.

7.7. Werbeanlagen

Festsetzung

7.1 Im Baugebiet sind Werbeanlagen an Gebäuden 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 Meter x 3 Meter zulässig. Es ist maximal 1 Werbetafel pro Betrieb zulässig. Wechsellichtwerbung ist nicht zulässig. Beleuchtung aller Art ist zwischen 22 Uhr und 6 Uhr nicht zulässig. Alle Werbeanlagen sind an der jeweiligen Erschließungsstraße mit mindestens 50 cm Abstand zur Straßenkante und 3 m zur Nachbargrenze zu errichten.

Festsetzung

7.2 Es sind pro angefangene 100 m Grundstückslänge zum öffentlichen Straßenraum hin jeweils eine Gruppe von 3 - 5 Fahnenmasten zulässig. Sie haben mit der maximalen Ausladung mindestens 50 cm Abstand zur Straßenkante und 3 m zur Nachbargrenze einzuhalten. Die Fahnenmasten dürfen maximal 8 m hoch sein.

Begründung

Die Reglementierungen der Werbeanlagen sind zum Schutz des Orts- und Landschaftsbild getroffen. Von Bedeutung ist diesbezüglich auch die Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet 23 „Amberg-Geibenbacher und Hahnbacher“ Stufe“ sowie das direkt angrenzende Landschaftsschutzgebiet.

7.8. Einfriedungen

Festsetzung

8.1 Zum öffentlichen Straßenraum sind Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,30 Meter zulässig. Ausnahmsweise können auf Grund der Betriebssicherheit Zäune von bis zu 2m Höhe zugelassen werden, die Eingrünung hat dann zwischen Straße und Zaun zu erfolgen. Zwischen den Grundstücken und an der hinteren Grundstücksgrenze sind Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 2 Metern zulässig. Um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten, sind bei allen Einfriedungen Sockel nur in einer Höhe von bis zu 5 cm zulässig. Der Abstand zwischen Geländeoberkante bzw. Sockeloberkante und Zaun hat mindestens 10 cm zu betragen.

Begründung

Auf Grund des Heranrückens der Baugrenze an den Straßenraum und der vielen Parkflächen im Straßenraum ist besonderes Augenmerk auf die private Gestaltung entlang des Straßenraumes zu legen. Daher sind im Zusammenhang mit den Grünfestsetzungen am Straßenraum Zäune nur bis zu 1,30 m zulässig um der Wirkung des Straßengrüns nicht entgegen zu stehen. Es sollte auch vermieden werden genaue Vorgaben für die Art der Zaunanlage bezüglich der Lattenabstände o.ä. zu treffen um die Wirkung der Eingrünung zu sichern. Falls Sicherheitsbedenken der Firmen vorgetragen werden, kann eine Zaunhöhe von bis zu 2m zugelassen werden, sofern dann die Eingrünung zur Straße in einem Streifen vor der Zaunanlage erfolgt. Die Festsetzung der Sockelhöhe und des Sockel-Zaun-Abstandes dient dem Naturschutz und soll gerade durch die Lage im Wald die Durchgängigkeit für Kleintiere erhöhen.

7.9. Verkehrsflächen

Festsetzung

9.1 Straßenverkehrsflächen mit hinweislicher Darstellung von Fahrbahn (F), Gehweg (G) und Geh- und Radweg (G/R) sowie Straßenbegleitgrün

Festsetzung

9.2 Feld- und Waldweg

Festsetzung

9.3 Straßenbegrenzungslinie

Begründung

Die Erschließung des Baugebiet erfolgt über die bereits bestehenden Straßen. Diese wurden in den Bebauungsplan übernommen. Die Regelausbaubreiten von Fahrbahn und Wegen sind vorgegeben. Die genauen Abgrenzungen von Fahrbahn und Wegen ist hinweislich, um bei späteren Bauausführungen sich ergebende Anpassungen vornehmen zu können. Auch das Straßenbegleitgrün wurde hinweislich dargestellt, da es ermöglicht werden sollte bei Bedarf Firmenzufahrten zu verlegen und zu verändern. Der Anteil des Straßenbegleitgrüns soll jedoch im Baugebiet in etwa erhalten bleiben. So können zum Beispiel nicht benutzte Gehwege im nördlichen Bereich aufgegeben und eine Entsiegelung herbeigeführt werden und in anderen Bereichen Parkstreifen geschaffen werden. Diese sollten auf den Straßenseiten etabliert werden an denen sich nutzungsbedingt weniger Zufahrten befinden um den Platz gut a

Die vorhandenen Flur- und Waldwege bzw. Geh- und Radwege wurden ebenfalls im Bebauungsplan übernommen.

Die Straßenbegrenzungslinie trennt den öffentlichen vom privaten Raum.

7.10. Garagen, Carports und Stellplätze

Festsetzung

10.1 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Amberg (bekanntgemacht im Amtsblatt der Stadt Amberg Nr. 16 vom 04. August 2017).

Begründung

Es werden für das Industriegebiet keine individuellen Stellplatzregelungen getroffen. Es greift die städtische Satzung.

Festsetzung

10.2 Befestigte Flächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Bodenbelägen, z. B. Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen oder versickerungsfähigen Betondrainsteinen, auszuführen. Dies gilt nicht, wenn wasserrechtliche Vorschriften dem entgegenstehen (siehe Festsetzung 12.15 Hinweise zum Wasserrecht und zur Wasserwirtschaft).

Begründung

Die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken ist nach § 1a Abs. 2 BauGB gefordert.

Festgesetzt sind wasserdurchlässige Bodenbeläge bzw. Betondrainsteine mit größeren Porenräumen zur Aufnahme von Niederschlagswasser. Auch wenn diese Beläge nicht immer und auch nur im begrenzten Maße eine Versickerung ermöglichen, so haben sie dennoch eine Funktion zur partiellen Rückhaltung und zeitverzögerten Abgabe des Niederschlagswassers bei Starkregenereignissen und damit regulierende Wirkung im Regenwasserabfluss. Zusätzlich kann die Bodenatmung stattfinden, was einen positiven Einfluss auf die Boden Mikroorganismen etc. hat. Aus diesen Gründen werden diese Beläge bei Parkplätzen festgesetzt mit dem Hinweis zur qualitativen Beurteilung und erforderlicher Behandlung bei zu befürchtenden starken Verschmutzungen (siehe Hinweise). Eine Parkplatzgestaltung mit offenen Belägen bedeutet für die Bauherren keinen erhöhten Kostenaufwand und sind zumutbar.

7.11. Flächen für Ver- und Entsorgung

Festsetzung

11.1 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und für die Abwasserbeseitigung

Umformerstation- Elektrizität

Drucksteigerungsanlage Wasser

Gasreglerstation

Hebewerk Abwasser

Regenüberlaufbecken/Sickerwassersammeleinrichtung privat

Regenrückhalte- Überlaufbecken öffentlich

Begründung

Auf Grund der Versiegelungen durch die Verkehrsanlagen und die Gewerbebaugrundstücke sind zur ordnungsgemäßen zur gedrosselten Ableitung des Niederschlagswassers Regenrückhaltebecken erforderlich. Die Anlagen und deren Bemessung ist Bestandteil des Wasserrechtsverfahrens zur gehobenen Erlaubnis nach § 15 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zur Ableitung des Niederschlagswassers in der Krumbach. Das Hebewerk für das Abwasser ist in Betrieb.

Für die Erschließung des Industriegebietes sind verschiedene Versorgungseinrichtungen erforderlich. Diese wurden zunächst im Bestand festgesetzt. Für den Bereich der möglichen Erweiterung im Nordwesten wäre ein zusätzliches Mittelspannungskabel am UW Luitpoldhöhe zwingend notwendig, dieses könnte je nach Strombedarf der ortsansässigen Firmen längerfristig auch ohne diese Erweiterung notwendig werden.

Festsetzung

11.2 Fernglasleitung mit Schutzstreifen 10m, Fläche mit Geh- Fahrt- und Leitungsrechten belegt

Festsetzung

11.3 Wasserleitung mit Schutzstreifen 8m, Fläche mit Geh- Fahrt- und Leitungsrechten belegt

Begründung

Die Leitungen wurden im Bestand festgeschrieben und dauerhaft gesichert, die Schutzstreifen wurden nach dem Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen festgesetzt.

Festsetzung

11.4 Zum Schutz des Ortsbildes ist es nicht zulässig, Versorgungsleitungen oberirdisch zu führen.

Begründung

Die Festsetzung ist aus gestalterisch Gründen getroffen worden zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes. In Anbetracht der Lage des Gebietes im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet 23 „Amberg-Gebenbacher und Hahnbacher“ Stufe“ und hinsichtlich der getroffenen Festsetzungen zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (Werbeanlagen, Gestaltung der PV-Anlagen, Begrünung am Straßenraum entlang der Erschließungsstraße) ist eine unterirdische Verlegung angemessen.

7.12. Grünordnung, Natur und Landschaft

Festsetzung

12.1 Private Grünflächen, Zweckbestimmung: Außen- und Zufahrtsbereich Deponie/ Photovoltaik. Zulässig sind sämtliche Bauten, die im Zusammenhang der Deponie und der Deponieüberwachung stehen.

Begründung

Der Bereich dient der Sicherung der Deponie und der Nutzung der Photovoltaikanlage, die Zweckbindung ist Verhältnismäßig, da andere Nutzungen in diesem Bereich auf Grund der Altlast, der Lage im Wald keine andere Nutzung städtebaulich sinnvoll ist.

Festsetzung

12.2 Private Grünflächen, Zweckbestimmung: "Red River Trail Crew Amberg 1968 e.V." Zulässig sind Feuerstellen und Nebenanlagen bis 20 qm und einer Höhe von bis zu 5m

Begründung

Der Bereich dient als Außenbereich für den Verein, er nutzt den Deponiebereich für seine Tätigkeiten, die benötigten Anlagen wurden als zulässig festgesetzt. Auf Grund der Erschließung und der Lage ist auch hier keine andere Nutzung städtebaulich sinnvoll.

Festsetzung

12.3 Private Grünflächen, Zweckbestimmung: Abwasser Deponie und SO Photovoltaik

Begründung

Der Bereich wird benötigt um die Deponiewässer auf dem Grundstück der Stadt Amberg der Entsorgung zuzuführen. Auf Grund des Zuschnitts und der Lage ist auch hier keine andere Nutzung städtebaulich sinnvoll.

Festsetzung

12.4 Private Grünflächen, Zweckbestimmung: Sichtschutzwall bepflanzt (Pflanzenauswahl aus Pflanzliste Sträucher) -> 12.11, durchschnittliche Höhe 2m

Begründung

Der Sichtschutzwall ersetzt die Funktion des Waldes auf dem Grundstück. Er soll die Einsehbarkeit von der Straße aus in das Industriegebiet verringern, da der Waldsaum an dieser Stelle durch die Lage des Regenrückhaltbeckens ausgedünnt ist. Der Baumbestand auf dem Grundstück ist als Sichtschutzwald

im derzeitigen Bestand zwar festgesetzt, kann diesen Zweck jedoch nicht gerecht werden. Der Wall bietet in diesem Fall eine Möglichkeit die Situation zu verbessern und dauerhaft zu sichern. Als Befreiung ist an dieser Stelle auch ein adäquates Gebäude (in Länge, Höhe und vor allem Gestaltung) vorstellbar, dass den Blick von der Straße auf die dahinterliegende Nutzung positiv verhindert denkbar.

Festsetzung

12.5 Flächen für die Landwirtschaft

Begründung

Die Flächen wurden als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt, da sie für eine Aufforstung nach Untersuchung der Standorte nicht geeignet sind. Die Strukturen sind an dieser Stelle als Landwirtschaftliche Flächen dauerhaft zu unterhalten.

Festsetzung

12.6 Flächen für Wald

Begründung

Es wurden als Sicherung des Bestandes die aktuellen Waldflächen, welche für keine gewerbliche Nutzung vorgesehen sind, festgesetzt. Zusätzlich wurden zum Teil Aufforstungsflächen als Ausgleichsflächen und generell sinnvolle Waldflächen zur Stärkung des Waldes an dieser Stelle als Wald festgesetzt.

Festsetzung

12.7 Sichtschutzhecke dreireihig gepflanzt, Tiefe 7,0 - 10,0 m (schmale Signatur, Pflanzenauswahl aus Pflanzliste Sträucher) bzw. 18,0-20,0 m (breite Signatur, Pflanzenauswahl aus Pflanzliste Baumarten und Sträucher) -> 12.11

Begründung

Die Sichtschutzhecken dienen der Schaffung eines Übergangs vom Industriegebiet in die umgebenden Waldflächen. Sie wurden gerade im Süden zur Sicherung des Erholungswertes in Bereichen festgesetzt, an denen Wanderwege direkt an das Industriegebiet grenzen. Im Westen entlang der Gasleitung sichern sie neben dem Übergang auch den Waldabstand und kompensieren auf Grund der Flächigkeit den Eingriff an dieser Stelle.

Festsetzung

12.8 Ausbildung eines neuen Waldsaumes mit Heckenstrukturen Tiefe mindestens 20m (Pflanzenauswahl aus Pflanzliste Baumarten und Sträucher)

Begründung

Die Festsetzung unterstützt zum einen den positiven Waldumbau des im Osten liegenden Waldbereichs und zum anderen ermöglicht der Waldsaum durch die niedrigeren Gehölzstrukturen ein Heranrücken der Baugrenze an den Wald. So kann die nutzbare Gewerbefläche ohne Verlust des Waldes erhöht werden und abwechslungsreiche Strukturen geschaffen werden.

Festsetzung

12.9 Für je 10 Stellplätze ist mindestens ein Laubbaum, Hochstamm, Stamm- umfang mindestens 18-20 cm zu pflanzen.

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 begrünenden Wirkung sind 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

12.10 Als Eingrünung ist zum Straßenraum auf 60% der anliegenden Länge eine 2-reihige Hecke anzulegen und dauerhaft zu unterhalten, diese ist mit 3 Laubbäumen (aus der Pflanzliste Hochstamm, Stammumfang mindestens 18-20 cm) pro angefangenen 100m Straßenkante zu ergänzen.

Begründung

Auf Grund des Heranrückens der Baugrenze an den Straßenraum und der vielen Parkflächen im Straßenraum ist besonderes Augenmerk auf die private Gestaltung entlang des Straßenraumes zu legen. Es wurde daher im Gegensatz zur bisherigen Lösung, dass entlang aller Grundstücksgrenzen eine zweireihige Hecke entstehen muss und zwingend 10% Waldanteil auf den Grundtücken erhalten werden muss das Augenmerk auf die sinnvolle Nutzung des Grundstücks und die Eingrünung des Straßenraums gelegt. Zur schnellen begrünenden Wirkung sind 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

12.11 Pflanzenartenliste

Bäume für raumgliedernde Pflanzungen entlang von Wegen und Straßen und im Bereich von Stellplätzen:

Acer platanoides - Spitzahorn, Carpinus betulus - Hainbuche,

Fraxinus excelsior - Gemeine Esche, Quercus robur – Stieleiche

Pflanzengrößen: Hochstamm, 3 - 4 x verschult, Höhe 250-350 cm, Stammumfang 18-20 cm

Sonstige Anpflanzungen:

- *Großkrönige Bäume 1. Wuchsordnung*

Acer platanoides - Spitzahorn, Betula pendula- Birke, Fraxinus excelsior - Gemeine Esche, Quercus robur – Stieleiche, Tilia cordata - Winterlinde

Pflanzgrößen: Heister, 2 x verschult, Höhe 200 -250 cm

- *Kleinkronige Bäume 2. Wuchsordnung*

Acer campestre - Feldahorn, Alnus glutinosa – Schwarzerle, Carpinus betulus - Hainbuche, Prunus avium – Vogelkirsche, Sorbus aucuparia – Vogelbeere

Pflanzengrößen: Heister, 2 x verschult, Höhe 200 - 250 cm

- *Sträucher*

Corylus avellane - Hasel, Crataegus monogyna - Weißdorn, Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen, Lonicera xylosteum - Heckenkirsche, Prunus padus – Traubenkirsch, Rhamnus frangula - Faulbaum, Rosa canina – Heckenrose, Salix aurita - Öhrchenweide, Salix caprae - Salweide

Pflanzengrößen: Sträucher, 2 x verschult, Höhe 80 - 100 cm

Begründung

Die Festsetzung ist durch den Arten- und Biotopschutz begründet. Zweck der Vorschrift ist die Förderung von heimische Pflanzen und die darauf angepasste Fauna. Die Festsetzung ist insbesondere sinnvoll auf Grund der separierten Lage im Wald.

Festsetzung

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

Erfolgt zum Auslegungsbeschluss, es wird derzeit auf den Umweltbericht verwiesen

Festsetzung

12.13 Spontanvegetationsfläche (Pflegemaßnahmen in Abständen von 3-5 Jahren mähen und entbuschen)

Begründung

Die Festsetzung wurde aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen, sie dient der Einhaltung des Waldabstandes.

Festsetzung

12.14 Bodenschutz, Wasserhaushalt:

- Befestigte Flächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.
- Stellplätze sind mit Wasserdurchlässigen Bodenbelägen, z. B. Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine oder versickerungsfähigen Betondrainsteinen, auszuführen. Dies gilt nicht, wenn wasserrechtliche Vorschriften dem entgegenstehen (siehe Hinweise zum Wasserrecht und zur Wasserwirtschaft).

Begründung

Die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken ist nach § 1a Abs. 2 BauGB gefordert.

Festgesetzt sind wasserdurchlässige Bodenbeläge bzw. Betondrainsteine mit größeren Porenräumen zur Aufnahme von Niederschlagswasser. Auch wenn diese Beläge nicht immer und auch nur im begrenzten Maße eine Versickerung ermöglichen, so haben sie dennoch eine Funktion zur partiellen Rückhaltung und zeitverzögerten Abgabe des Niederschlagswassers bei Starkregenereignissen und damit 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 Hinweise). Eine Parkplatzgestaltung mit offenen Belägen bedeutet für die Bauherren keinen erhöhten Kostenaufwand und sind zumutbar.

7.13. Denkmalschutz

Festsetzung

13.1 Bodendenkmal (Vorgeschichtlicher Bestattungsplatz mit mindestens einem Grabhügel) nach § 9 Abs. 6 BauGB

Begründung

Es handelt sich um ein gesichertes Bodendenkmal. Es wird zum einen vor Überbauung geschützt und durch das Denkmalschutzgesetz gesichert.

7.14. Flächen mit Immissionsschutz, Schutzflächen, Altlastenflächen

Festsetzung

14.1 Geräuschkontingent

Festsetzung von Lärmkontingenten entsprechend den Vorgaben der Lärmschutzgutachten (Feingliederung der Art der Nutzung entsprechend § 1 Abs. 4 BauNVO)

Erfolgt zum Auslegungsbeschluss, es wird derzeit auf den Umweltbericht verwiesen

Festsetzung

14.2 Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Ehemalige Hausmülldeponie; Fläche mit Geh- Fahrt- und Leitungsrechten belegt.

Begründung

Die Festsetzung dient der rechtlichen Fixierung der Vorbelastung. Es ist in diesem Bereich mit Beeinträchtigungen zu rechnen.

8. Auswirkungen und Maßnahmen

8.1. Städtebau

8.1.1. Bauliche Entwicklung

Das Industriegebiet soll sich geordnet weiterentwickeln, es soll vorrangig den ortsansässigen Firmen die Möglichkeit gegeben werden sich zu Erweitern. Hierfür wurden verschiedene Festsetzungen gelockert (Höheneinschränkung, zwingende Eingrünung, Abstand der Baugrenze zur Fahrbahn etc.) So soll das Gebiet verträglich nachverdichtet und die Nutzung fokussiert werden.

8.1.2. Wirtschaftliche Entwicklung

Die Ausweisung des Industriegebietes 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 Industriebetriebe an den Standort Amberg binden und den Standort dauerhaft sichern. Auf Grund der Standortgunst und des Bedarfes Erweiterungsflächen wird deshalb den wirtschaftlichen Belangen Vorrang gegenüber der weiteren waldwirtschaftlichen Nutzung auf den überplanten Flächen eingeräumt und es wird an der Ausweisung des Industriegebietes festgehalten.

8.1.3. Sozialstruktur

Die Sozialstruktur wird sich durch den Bebauungsplan nicht verändern, es werden keine Spannungen ausgelöst.

8.2. Verkehrsanlagen

Die Verkehrsanlagen bleiben im Bestand erhalten, die Unterteilung wird jedoch lediglich hinweislich dargestellt um eine Flexibilität für die Zukunft zu erreichen.

8.3. Anlagen für die Ver- und Entsorgung

Die Anlagen für die Ver- und Entsorgung sind größtenteils vorhanden. Bei einem erhöhten Strombedarf kann es notwendig werden ein zusätzliches Mittelspannungskabel vom UW Luitpoldhöhe zu verlegen. Die Festsetzung der Photovoltaikanlagen wird dadurch als zwingend notwendig erachtet. Es werden zum Kanalumbau auch neue Regenrückhaltemöglichkeiten benötigt. Diese wurden in den Bebauungsplan aufgenommen, der Eingriff wurde für das nördliche Becken eingerechnet, da dieses zwar als Erdbecken aber nach jetzigem Planungsstand nicht naturnah gestaltet werden kann.

8.4. Immissionsschutz

Es wurde ein Gutachten Beauftragt, die Ergebnisse werden zum nächsten Verfahrensschritt eingearbeitet. Maßnahmen zum Lärmschutz werden nach bisherigem Stand nicht notwendig werden

8.5. Altlastenflächen

Die Planung sichert die bislang getroffenen

8.6. Grünordnung, Ausgleichsflächen für Boden, Natur und Landschaft

Die Maßnahmen zum Ausgleich werden bis zum nächsten Verfahrensschritt im Detail entwickelt, im Aufstellungsbeschluss werden die angedachten Flächen vorgestellt.

8.7. Gewässer, Wasserwirtschaft

Zur ordnungsgemäßen Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Industriegebiet in der Krumbach ist ein Wasserrechtsverfahren für die gehobene Erlaubnis nach § 15 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) parallel zum Bebauungsplanaufstellungsverfahren durchzuführen. Es wird parallel ein Konzept erarbeitet. Eine Vorabstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt ist erfolgt. Zur Rückhaltung des Regenwassers im Planungsbereich sind im östlichen Bereich zwei zusätzliche Regenrückhaltebecken festgesetzt, das nördliche Regenrückhaltebecken muss vergrößert werden.

8.8. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Es wurden Maßnahmen zum Schutz des Bodendenkmals getroffen und auf das Denkmalschutzgesetz hingewiesen.

8.9. Städtischer Finanzhaushalt, Grunderwerb

Es wurden bereits Finanzmittel für den erforderlichen Grunderwerb benötigt, des Weiteren werden Kosten im Verfahren für das Entwässerungssystem und den Ausgleich sowie den Unterhalt entstehen. Zum Teil können diese Kosten wieder regeneriert werden.