

AMBERG

**Bebauungsplan Amberg 149
„Gewerbegebiet West II“**

Begründung

in der Fassung vom 05.05.2021

Bearbeiter: Schütz

Referat für Stadtentwicklung und Bauen
-Stadtplanungsamt-

Inhalt

1.	Erfordernis der Planaufstellung	1
2.	Ziele und Zwecke der Planung	1
3.	Räumlicher Geltungsbereich	2
4.	Planverfahren	2
5.	Ausgangssituation	3
5.1.	Rechtliche Vorgaben für das Plangebiet	3
5.1.1.	Landes- und Regionalplanung	3
5.1.2.	Flächennutzungsplan der Stadt Amberg	4
5.1.3.	Kommunale Satzungen	4
5.1.4.	Landschaftsschutzgebiet	5
5.2.	Städtebaulicher Bestand	5
5.2.1.	Vorhandene Flächennutzungen	5
5.2.2.	Verkehrsanbindung und Verkehrserschließung	5
5.2.3.	Baudenkmäler	5
5.2.4.	Altlasten	5
5.2.5.	Eigentumsverhältnisse	5
5.2.6.	Untersuchung der Umweltbelange	5
6.	Beschreibung wesentlicher Inhalte und Grundzüge der Planung, Flächenbilanz	6
6.1.1.	Erschließung	6
6.1.2.	Schallgutachten	7
6.1.3.	Einzelhandelsergänzungsgutachten	7
7.	Berücksichtigung öffentlicher Belange in der Planung	8
8.	Begründung der Festsetzungen	8
8.1.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO	8
8.1.1.	Geltungsbereich Bebauungsplan	8
8.1.2.	Art der baulichen Nutzung	8
8.1.3.	Maß der baulichen Nutzung	9
8.1.4.	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	10
8.1.5.	Abstandsflächen	11
8.1.6.	Dächer und PV-Anlagen	11
8.1.7.	Werbeanlagen	11
8.1.8.	Öffentliche Verkehrsflächen	12
8.1.9.	Flächen für Garagen	14
8.1.10.	Flächen für Versorgungsleitungen	14
8.1.11.	Immissionsschutz	15
8.1.12.	Grünordnung, Natur und Landschaft	16
9.	Auswirkungen und Maßnahmen	Fehler! Textmarke nicht definiert.

ABSP	Arten- und Biotopschutzprogramm
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BMZ	Baumassenzahl
DIN 18005	„Schallschutz im Städtebau“ Teil 1
EEK	Einzelhandelsentwicklungskonzept
GE	Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO
GRZ	Grundflächenzahl
RRB	Regenrückhaltebecken
VK	Verkaufsfläche
WA	allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Amberg ist im letzten Jahrzehnt sehr positiv verlaufen. Im Jahr 2019 wurde der absolute Höchststand an Arbeitsplätzen erreicht. Mit einer langfristigen weiteren positiven Entwicklung wird gerechnet, auch wenn zwischenzeitliche Stagnationsphasen nicht auszuschließen sind.

Der Gewerbeflächenbedarf ist am besten aus dem Zuwachs an neu genutzten Gewerbeflächen in den vergangenen 5 Jahren (01/2015-12/2019) hochzurechnen, welcher sich auf ca. 188.100 m² beläuft. Es handelte sich um 28 Einzelflächen mit einer Durchschnittsgröße von ca. 6.700 m² und es gab keinen extremen Ausreißer, die größte Einzelfläche belief sich auf ca. 40.100 m² (großes Autohaus). Für knapp 20 % der neu genutzten Flächen konnten aufgegebene Altstandorte herangezogen werden.

Insgesamt sind noch ca. 99.600 m² Gewerbe- und Industrieflächen des rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplanes bisher nicht genutzt, wovon aber ca. 27.400 m² noch nicht erschlossen sind, ca. 23.300 m² grundsätzlich nicht verkauft werden (bereits mehr als 25 Jahre erschlossen) und ca. 25.000 m² Altflächen durch Insolvenzverfahren und Altlastenentsorgung durchschnittlich noch für 5 Jahre gebunden sind. Damit stehen derzeit nur ca. 23.900 m² für die normale Vermarktung von Gewerbe- und Industrieflächen zur Verfügung.

Der Gewerbe- und Industrieflächenbedarf für die kommenden 15 Jahre (normale Umsetzungszeit von Bebauungsplänen) kann somit als Trendfortschreibung auf ca. 564.000 m² hochgerechnet werden. Die Kapazitäten aus dem Flächenrecycling der Altflächen werden voraussichtlich durch die mangelnde Verkaufsbereitschaft einiger Eigentümer der neu entwickelten Flächen kompensiert. Diese Flächen können nicht komplett mit den laufenden Änderungsverfahren abgedeckt werden (139., 133., und 122. FNP-Änderung in den Bereichen „Erweiterung Gewerbegebiet West“, „Erweiterung Industriegebiet Nord“ und „Gewerbegebiet B 85/ AM 30“; zusammen ca. 429.000 m² neue Gewerbe- und Industriefläche). Durch das vom Stadtrat am 16.12.2019 beschlossene Konzept zum nachhaltigen Bauen sollen durch eine dichtere Nutzung und Bebauung (u.a. Zwang zu mehrgeschossigen Gewerbegebäuden außer bei produktionsbedingter Unmöglichkeit) weniger Gewerbegrundstücksflächen als bisher benötigt werden.

Ein Bebauungsplan ist erforderlich, da die Fläche momentan dem Außenbereich zuzuordnen ist. Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren aufgestellt.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan soll die große Nachfrage nach Gewerbegrundstücken decken. In der Begründung zur Flächennutzungs- und Landschaftsplanung wurde hochgerechnet, dass für den zukünftigen Flächenbedarf an Gewerbeflächen der Stadt Amberg für die nächsten 15 Jahre die Ausweisung eines neuen Gewerbegebietes erforderlich ist.

Der Standort ist besonders geeignet, da er bereits an ein bestehendes Gewerbegebiet angrenzt und sehr gut verkehrlich angebunden ist. Die Planung soll schwerpunktmäßig eine Flächenbereitstellung für ansässige und neue Betriebe, insbesondere für das produzierende Gewerbe und Handwerksbetrie-

be, bewirken. Der Einzelhandel wird durch die Festsetzungen reguliert, um schädliche Auswirkungen auf bestehende Versorgungsbereiche auszuschließen. Wohnungen jeglicher Art sind aus lärmschutzgründen nicht zulässig. Des Weiteren werden auch Betriebe mit einem bestimmten Verkehrsaufkommen nicht zugelassen, da dies die bestehende verkehrliche Infrastruktur nicht ermöglicht.

Das Maß der Nutzung wird in ausreichender Form festgesetzt. Unter anderem aus ortsgestalterischen Gründen und auch um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu sichern.

Die Baufenster sind groß gehalten, um den zukünftigen Gewerbetreibenden möglichst viel Planungsfreiraum zu lassen. Des Weiteren werden die Grundstücke nur beispielhaft im Bebauungsplan eingezeichnet. Sie können beliebig in Größe und Form geändert werden, um gezielt auf die einzelnen Nutzungen reagieren zu können.

Um eine nachhaltige Bauweise zu erreichen wird wahlweise eine Dachbegründung oder eine Nutzung mit PV-Anlagen vorgeschrieben. Auch sind entsprechende Nutzungen zwingend zweigeschossig auszuführen um den Flächenverbrauch zu minimieren. Des Weiteren wird durch eine neue Buslinie und durch den Neubau von komfortablen Radwegen eine nachhaltige Verkehrsentwicklung sichergestellt.

Ein wichtiger Belang spielt auch das Landschaftsbild. Deshalb wurden überdurchschnittlich breite Randeingrünungen eingeplant. Auf diesen Flächen ist auch gleichzeitig der Ausgleich vorgesehen. Diese Flächen können auch den dort arbeitenden Menschen zur Erholung dienen. Insbesondere auch die Fläche entlang der Entwässerungsmulde.

Um die umliegenden bestehenden Wohngebiete vor Emissionen zu schützen, wurden auf Grundlage des Lärmgutachtens Kontingente festgesetzt.

3. Räumlicher Geltungsbereich



Abb. 1: Geltungsbereich

Die Planfläche liegt im Westen von Amberg, in der Gemarkung Amberg und Karmensölden, südlich und teilweise nördlich der Speckmannshofer Straße. Die Fläche wird landwirtschaftlich genutzt. Sie grenzt im Osten unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet West und im Westen an das Dorfgebiet Speckmannshof. An der Speckmannshofer Straße besteht eine Splittersiedlung mit Wohn- und Gewerbegebäuden im bisherigen Außenbereich.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplan AM 149 „Gewerbegebiet West II“ besitzt eine Größe von ca. 31,7 ha.

4. Planverfahren

Für die Überplanung des Gebietes wurde ein neuer Bebauungsplan mit paralleler Berichtigung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans (139. Änderung) aufgestellt. Der Be-

schluss dazu erfolgte am 22.07.2019. Im Anschluss wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Nun folgt der Auslegungsbeschluss.

5. Ausgangssituation

5.1. Rechtliche Vorgaben für das Plangebiet

5.1.1. Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern ist das fachübergreifende Zukunftskonzept der Bayerischen Staatsregierung für die räumliche Ordnung und Entwicklung Bayerns. Darin werden landesweit raumbedeutsame Festlegungen (Ziele und Grundsätze) getroffen. Ziele sind von allen öffentlichen Stellen zu beachten und begründen für die Bauleitplanung eine Anpassungspflicht. Grundsätze sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen (vgl. Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat).

Regionalplan Oberpfalz Nord

Der Regionalplan ist ein langfristiges Entwicklungskonzept für die Region Oberpfalz-Nord, dessen Ziele für alle öffentlichen Planungsträger verbindlich sind (vgl. Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord).

In der Begründungskarte 1 „Raumgliederung - Ökologische Belastbarkeit und Landnutzung“ des Regionalplanes ist der Geltungsbereich in Stufe III „Gebiet mit erhöhter Belastbarkeit – intensive agrarisch-forstliche Nutzung“ und in „Gebiet mit Belastung durch städtisch-industrielle Nutzung“ eingestuft.

In Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ sind keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze oder Wasserwirtschaft innerhalb des Geltungsbereiches eingetragen.

In Karte 3 „Landschaft und Erholung“ sind für das Plangebiet keine Landschaftlichen Vorbehaltsgebiete oder Naturschutzgebiete eingetragen.

Die Planung entspricht daher dem Regionalplan der Oberpfalz Nord.

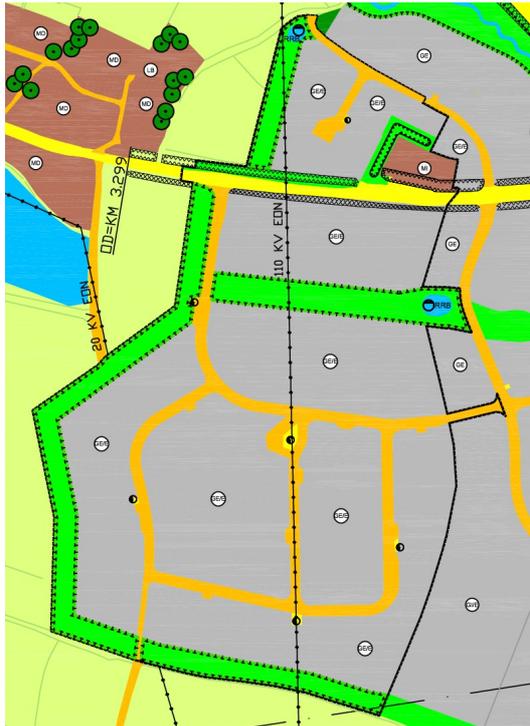


Abb. 2: FNP mit Geltungsbereich der Änderung

5.1.2. Flächennutzungsplan der Stadt Amberg

Im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP) ist im Bereich der Erweiterung landwirtschaftliche Fläche dargestellt. An der Schnittstelle zum Gewerbegebiet West befindet sich die Ortsrandeingrünung für das bestehende Gewerbegebiet. Diese Ortsrandeingrünung wurde allerdings nicht hergestellt und kann im Zuge der Erweiterung als Gewerbefläche

Gewerbe- und Industriegebiete mit Baulücken bzw. Brachflächen und geplante Gebiete (blau) sowie übergeordnete Straßen

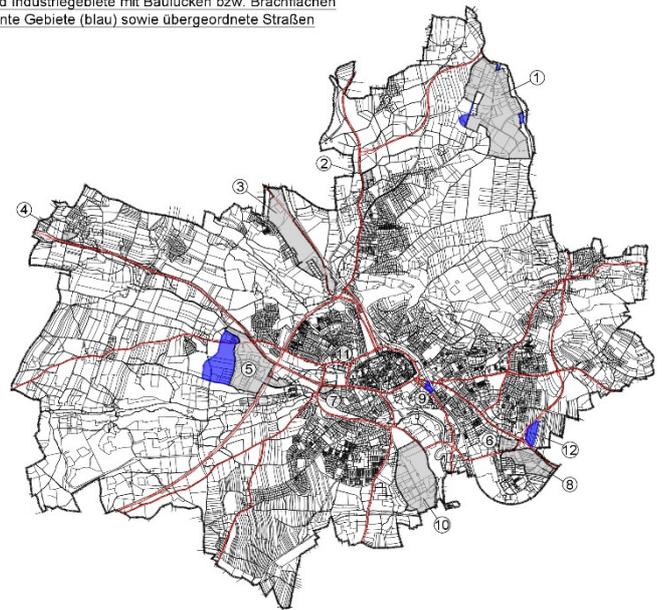


Abb. 3: Gewerbe- und Industriegebiete mit Baulücken bzw. Brachflächen und geplanten Gebieten (blau) sowie übergeordneten Straßen.

genutzt werden. Die neue Ortsrandeingrünung verlagert sich dann an die neuen Ränder des Gewerbegebietes. Im Norden des Plangebietes ist im FNP eine Lagerfläche dargestellt. Diese Darstellung ist mit der Erweiterung des Gewerbegebietes hinfällig. Die Darstellung der 110-kV-Oberleitung bleibt bestehen.

5.1.3. Kommunale Satzungen

Rahmenplanung

Es existiert kein vom Stadtrat beschlossener Rahmenplan im Bereich dieses Bebauungsplanes.

Baumschutzverordnung

Das Plangebiet liegt bisher außerhalb des Geltungsbereiches der Baumschutzverordnung. Ziel der Stadt Amberg ist es, die Bestimmungen der Baumschutzverordnung auch für neue Baugebiete anzuwenden. Daher gilt mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes die Baumschutzverordnung künftig auch für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

Stellplatzsatzung

Das Plangebiet befindet sich in Zone C der Stellplatzsatzung.

Bebauungspläne „AM 32 Gewerbegebiet West“

Teile des Plangebietes umfassen bisher den rechtskräftigen Bebauungsplan „AM 32 Gewerbegebiet West“. Mit erlangter Wirksamkeit ersetzt der neu aufzustellende Bebauungsplan in seinem Geltungsbereich auf ca. 2,3 ha den alten Bebauungsplan.

5.1.4. Landschaftsschutzgebiet

Im Planbereich befindet sich kein Landschaftsschutzgebiet. Angrenzend befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Schutzstreifen an der B 85“ und das Landschaftsschutzgebiet „Ammerbachtal“.

5.2. Städtebaulicher Bestand

5.2.1. Vorhandene Flächennutzungen

Die Fläche wird landwirtschaftlich von verschiedenen ortsansässigen Landwirten genutzt. Für Amberger Verhältnisse handelt es sich um einen durchschnittlichen Ertragswert.

5.2.2. Verkehrsanbindung und Verkehrserschließung

Durch das Plangebietes verläuft die Speckmannshofer-Straße an welcher auch ein Fahrradweg liegt. Des Weiteren verläuft die Verbindungsstraße zwischen Speckmannshof und Lengenloh durch das Plangebiet. Ansonsten existieren keine Erschließungsstraßen welche übernommen werden könnten.

5.2.3. Baudenkmäler

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

5.2.4. Altlasten

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

5.2.5. Eigentumsverhältnisse

Die Fläche ist zu ca. 40 % im Besitz der Stadt Amberg. Weitere Flächen werden zurzeit vom Liegenschaftsamt erworben. Nach Satzungsbeschluss soll eine Umlegung durchgeführt werden.

5.2.6. Untersuchung der Umweltbelange

Die Untersuchung der Umweltbelange wird im Umweltbericht dargestellt. Es wird auf den Umweltbericht verwiesen.

6. Beschreibung wesentlicher Inhalte und Grundzüge der Planung, Flächenbilanz

Wesentliche Inhalte und Grundzüge der Planung und die damit verfolgte städtebauliche Zielsetzung der Planung einschließlich einer Bilanzierung der Flächennutzungen sind im Umweltbericht dargestellt. Es wird auf den Umweltbericht verwiesen.

6.1.1. Erschließung

Das Plangebiet wird im Osten an einer hierfür vorgesehenen und hergestellten Stelle an die Fuggerstraße angeschlossen. Im Norden des Plangebietes ist eine Einmündungen in die Speckmannshofer Straße sowie von Norden ein weiterer Anschluss an die Fuggerstraße geplant. So wird die verkehrliche Erschließung durch drei Anschlüsse sichergestellt.

Die innere Erschließung der Erweiterungsfläche erfolgt über neue Erschließungsstraßen welche bis zur Verbindungsstraße zwischen Speckmannshof und Lengenloh verlaufen.

Unter Berücksichtigung des Radverkehrskonzepts der Stadt Amberg erfolgt mit dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet West 2“ eine Erweiterung des städtischen Radverkehrsnetzes. Das Radverkehrskonzept wurde im Dezember 2017 als Leitlinie zum Ausbau von Radverkehrsanlagen und zur Förderung der Fahrradfreundlichkeit beschlossen; es umfasst einen Maßnahmenkatalog und einen Entwurfsplan für das Radverkehrsnetz der Stadt Amberg. Der Planbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet West 2“ schließt über die Fuggerstraße und der Speckmannshofer Straße an das Radverkehrsnetz an. Im Radverkehrskonzept sind als nächstliegenden Maßnahmen zur Verbesserung der Radverkehrsanlagen in der „Fuggerstraße“ (Nr.49) und in der „Speckmannshofer Straße“ (Nr. 54) vorgesehen.

Für das geplante Gewerbegebiet wurde eine Neuverkehrsberechnung durchgeführt. Die Untersuchungsergebnisse zeigten, dass die bestehenden Verkehrsanlagen die prognostizierten Verkehrsbelastungen mit entsprechenden Qualitätsstufen im Verkehrsablauf abwickeln können.

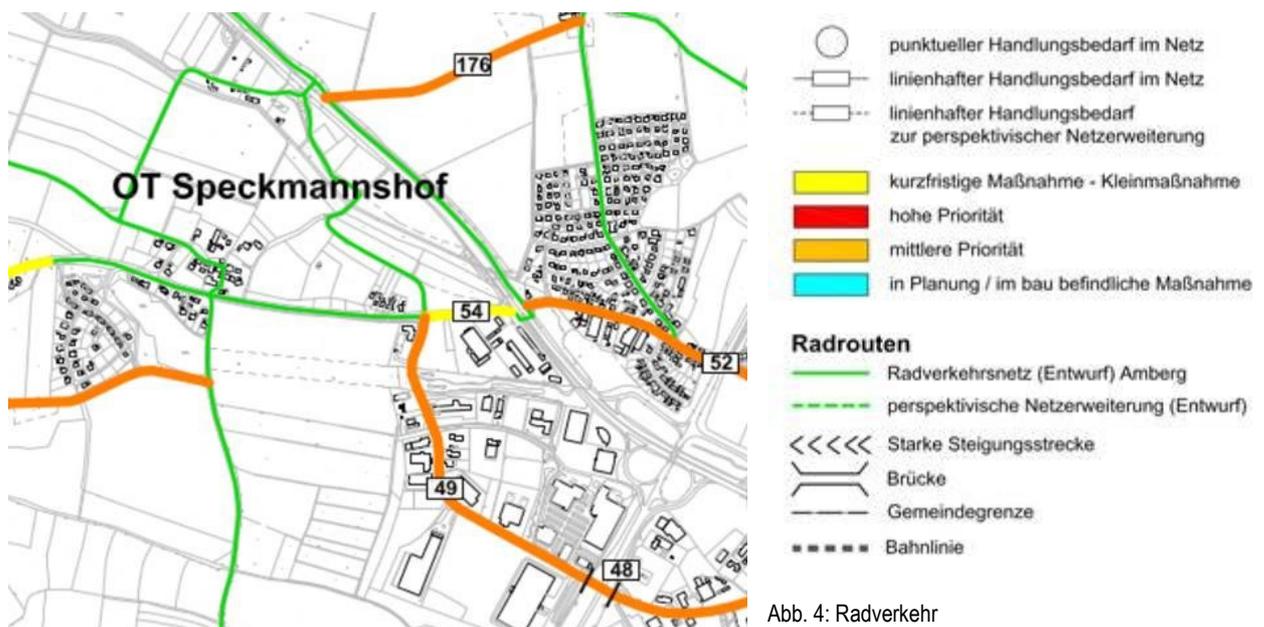


Abb. 4: Radverkehr

Das Verkehrsgutachten empfiehlt, die beiden bestehenden Kreuzungen mit Lichtsignalanlagen neu zu koordinieren. Diese Neukoordinierung wird zurzeit bearbeitet.

Zur Förderung der Fahrradfreundlichkeit sollten die zukünftigen Gewerbebetriebe das Thema „Radfahren zur Arbeit“ möglichst mit einer passenden Infrastruktur unterstützen, wie Fahrradabstellanlagen, Fahrradstationen etc.

6.1.2. Städtebau

Das Gewerbegebiet soll dicht bebaut werden, um möglichst wenig Fläche zu verbrauchen. Dies wird auch durch eine in Teilen zwingend festgesetzte Zweigeschossigkeit erreicht. Die Baufenster sind groß gehalten, um den zukünftigen Gewerbetreibenden möglichst viel Planungsfreiraum zu lassen. Die Höhe der Gebäude wurde aus ortsgestalterischen Gründen begrenzt und Flachdächer festgesetzt. Das Gebiet schließt räumlich an das bestehende Gewerbegebiet West an und wird demnach auch städtebaulich die meisten Festsetzungen aus dem bestehenden Gebiet übernehmen.

Der Einzelhandel wird durch die Festsetzungen reguliert, um schädliche Auswirkungen auf bestehende Versorgungsbereiche auszuschließen. Wohnungen jeglicher Art sind aus Lärmschutzgründen nicht zulässig. Des Weiteren werden auch Betriebe mit einem bestimmten Verkehrsaufkommen nicht zugelassen, da dies die bestehende verkehrliche Infrastruktur nicht ermöglicht.

Es sollen zweigeschossige Gebäude mit Flachdächern entstehen. Dies ist eine typische Regelung bei Gewerbegebieten und lehnt sich inhaltlich an das angrenzende bestehende Gewerbegebiet West an.

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

6.1.3. Schallgutachten

Die in Auftrag gegebene schalltechnische Untersuchung legt innerhalb des Baugebietes Schallemissionskontingente fest, um die angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen nicht zu beeinträchtigen. Sie kommt des Weiteren zu dem Entschluss, dass eine Überplanung des bestehenden Gewerbegebietes, aus schalltechnischen Gründen nicht erforderlich ist. Der Geltungsbereich wurde daher auf die Erweiterungsfläche reduziert.

6.1.4. Einzelhandelsergänzungsgutachten

Um die Festsetzungen des Bebauungsplanes auf das vorhandene Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Amberg abzustimmen wurde ein Ergänzungsgutachten beauftragt. Dieses wurde am 02.04.2020 im Stadtplanungsamt abgegeben. Es kommt zu dem Entschluss, dass bestimmte Einzelhandelsnutzungen nicht im neuen Planbereich zulässig sind. Die hier vorhandene Planung berücksichtigt die Ergebnisse aus dem Ergänzungsgutachten.

7. Berücksichtigung öffentlicher Belange in der Planung

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung wurde die Planung grundlegend verändert. Zum Beispiel wurde der Geltungsbereich im Süden dem vorhandenen landwirtschaftlichen Weg angepasst, die verkehrliche Erschließung wurde verändert, sodass größere zusammenhängende Grundstücke möglich sind und die LKW Stellplätze vergrößert.

Von der Öffentlichkeit sind im Zuge der frühzeitigen Beteiligung keine Stellungnahmen eingegangen.

8. Begründung der Festsetzungen

8.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

8.1.1. Geltungsbereich Bebauungsplan

Festsetzung:

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Begründung:

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

8.1.2. Art der baulichen Nutzung

Festsetzung:

Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO.

Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO. Die Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 ist nicht zulässig.

Im gesamten Gewerbegebiet sind nur Nutzungen zulässig, welche ein Verkehrsaufkommen von 25 LKW und 250 Kfz pro ha Grundstücksfläche oder 24h nicht überschreiten.

Begründung:

Das Baugebiet dient der Schaffung von Gewerbeflächen, entsprechend der momentan starken Nachfrage Gewerbefläche. Im vorliegenden Bebauungsplan sind Betriebsleiterwohnungen nicht zulässig. Wenn Betriebsleiterwohnungen zulässig wären, hätte dies erhebliche Auswirkungen auf die zukünftigen Gewerbetreibenden. Denn sobald eine Betriebsleiterwohnung genehmigt wurde, müssen alle kommenden Gewerbebetriebe immissionsschutzrechtlich auf die genehmigte Wohnnutzung Rücksicht nehmen. Dies würde zu einer enormen Einschränkung der Nutzbarkeit der Gewerbefläche führen.

Der Ausschluss von Betrieben welche ein Verkehrsaufkommen von 25 LKW oder 250 PKW pro ha und 24h überschreiten begründet sich aus dem Verkehrsgutachten. Dieses kommt zu dem Entschluss, dass zwar die vorhandene verkehrliche Infrastruktur Neuverkehr von weiteren baulichen Nutzungen in der Umgebung aufnehmen kann, diese dann allerdings die notwendigen Qualitätsstufen nicht mehr erreicht. Das betrifft vor allem die beiden bestehenden Kreuzungen mit Lichtsignalanlagen der Speckmannshofer Straße mit der B85 und der Fuggerstraße. Aus diesem Grund werden Nutzungen mit einem hohen Verkehrsaufkommen ausgeschlossen.

Die Reglementierung hinsichtlich der zulässigen Sortimente begründet sich aus dem Einzelhandelsergänzungsgutachten. Des Weiteren ist eine Reglementierung der Verkaufsfläche notwendig, da die vorhandene Verkehrsinfrastruktur nicht für Betriebe mit einer hohen Fragmentierung ausreichen würde. Folgende Festsetzung begründet sich aus dem Einzelhandelsergänzungsgutachten: „Der gesamte Geltungsbereich ist im Zentrenkonzept der Stadt Amberg ohne Funktion. Hier ist jeglicher Einzelhandel ausgeschlossen. Im gesamten Geltungsbereich ist der Vertrieb von innenstadtrelevanten Sortimenten, die an der Stätte der Leitung, auf untergeordneter Fläche bis maximal 150 m²/ VK, angeboten werden, zulässig.“

Eine seit langem bestehende Splittersiedlung der früheren Gemeinde Karmensölden nördlich der Kreisstraße AM 1 (Wohnhäuser mit zwei Gewerbebetrieben) wird als Mischgebiet integriert. Die Gärten nördlich der Speckmannshofer Straße werden als GE-Fläche festgesetzt, da der Bebauungsplan die zukünftigen Nutzungen regelt. Das Stadtplanungsamt ist der Ansicht, dass dieser Bereich zukünftig einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden soll. Die bestehenden Gärten haben Bestandsschutz.

8.1.3. Maß der baulichen Nutzung

Festsetzung:

Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im GE: 0,8
Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im MI: 0,6

Begründung:

Für die GRZ im MI und GE wird die Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Auf Grund der mittlerweile sehr kleinflächigen Baugrundstücke und gewachsenen Ansprüche an Stellplatz- und Garagenflächen ist eine Festsetzung der Obergrenze unausweichlich und erforderlich.

Eine Überschreitung des zulässigen Höchstwertes um 10 % nach § 17 Abs. 2 BauNVO ist zulässig. Es muss jedoch sichergestellt sein, dass mindestens 10 % der unbebauten Grundstücksfläche (Freifläche) begrünt, bepflanzt und dauerhaft unterhalten werden. Bei einer Überschreitung der GRZ ist pro angefangener 100 m² Grundflächenüberschreitung ein standortgerechter Baum I. und II. Wuchsordnung mit einem Stammumfang von min. 18-20 cm zu pflanzen.

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 und somit der Flächenverbrauch geringer gehalten werden kann.

Festsetzung:

Geschossigkeit und vertikale Gliederung der Baugebiete

Begründung:

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

Im Gewerbegebiet wird auf eine Festsetzung der Vollgeschosse verzichtet. Das Maß der baulichen Nutzung ist trotzdem durch die Festsetzung der Firsthöhe ausreichend definiert. Die vertikale Gliederung der Nutzungen begründet sich aus dem Bemühen, möglichst wenig Fläche zu verbrauchen.

Festsetzung:

Oberkante Fertigfußboden und maximale First- und Wandhöhe

Begründung:

Die Festlegungen zur Oberkante Fertigfußboden und zur maximalen Firsthöhe erfolgen aus Gründen des Ortsbildes.

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

8.1.4. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**Festsetzung:**

Abweichende Bauweise für das GE
Offene Bauweise für das MI

Begründung:

Die Abweichende Bauweise wurde für das GE gewählt, um auch Gebäude mit einer Länge von über 50 Metern zuzulassen. Die geplanten Grundstücksgrößen und Erschließungsstraßen lassen dies zu.

Für das MI wird eine offene Bauweise festgesetzt. Durch die Festsetzung der offenen Bauweise ist bei grenzüberschreitenden Baufenstern ein seitlicher Grenzabstand einzuhalten. Die offene Bauweise entspricht der ortstypischen Bebauung in Baugebieten am Ortsrand.

Festsetzung:

Baugrenzen

Begründung:

Die Lage und Größe der einzelnen Baufenster begründet sich aus einem oder aus mehreren der folgenden Punkte:

- 5 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche
- Sicherung der Bodenfunktion durch Festlegung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche

8.1.5. Abstandsflächen

Festsetzung:

Es gelten die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung.

Begründung:

Es wurden großflächige Baufenster festgesetzt damit die Gewerbetreibenden flexibel auf die jeweiligen Anforderungen die Gebäude platzieren können. Um gleichzeitig die nachbarschaftsrechtlichen Interessen zu wahren, gilt die Abstandsflächenregelung der Bayerischen Bauordnung.

8.1.6. Dächer und PV-Anlagen

Festsetzung:

Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung Kniestock, Dacheinschnitte und –aufbauten
PV-Anlagen

Begründung:

Die Festsetzungen zur Gebäudekubatur begrenzen das Entstehen von Baukörpern, die das Orts- und Landschaftsbild stören könnten. Zulässig für Hauptgebäude im GE sind Flachdächer mit einer Dachneigung von 0°-7° und für das MI Satteldächer mit einer Dachneigung von 20°-30°. Um bunte Ziegeldächer (lila, blau, grün ...) zu verhindern, welche einen Fremdkörper im üblichen Farbspektrum mit roten, grauen, anthrazitfarbigen Tönen entstehen lassen würden, werden Rot-, Grau- und Brauntöne festgesetzt. Die Festsetzungen zum Kniestock und zum Giebel haben das Ziel, eine harmonische Dachlandschaft durch Beschränkung auf wenige, einheitliche Formen und Farben zu erhalten und damit zu einem fassbaren und nachvollziehbaren Ganzen zu entwickeln.

Aufgrund des Klimaschutzes sind nachhaltige Energiegewinnungsmöglichkeiten zwingend festzusetzen. Photovoltaikanlagen sind momentan die effektivsten und kostengünstigsten nachhaltigen Energiegewinnungsmöglichkeiten. Durch eine flächendeckende Versorgung durch nachhaltige Energiegewinnungsmöglichkeiten (z.B. Photovoltaikanlagen) werden fossile Brennstoffe nach und nach abgelöst. Dies ist ein wichtiger Schritt für die Klimaschutzziele Deutschlands. Die Regelungen zur Gestaltung werden aus optischen Gründen festgesetzt.

Die Festsetzung begründet sich auch durch das „Konzept zum nachhaltigen Bauen in der Stadt Amberg“. Darüber hinaus haben der Bauausschuss und der Stadtrat gefordert, die Prozentangabe auf 60 % zu erhöhen und das „Konzept zum nachhaltigen Bauen in der Stadt Amberg“ dementsprechend anzupassen. Dieser Bebauungsplan beinhaltet bereits die geforderten 60 %. Befreiungsgründe von dieser Festsetzung sind: unzumutbare Blendwirkungen, unzumutbare und deutlich erhöhte Kosten für die Statik, Verschattungen, nicht gesicherte Einspeisungspunkte oder andere nachvollziehbaren Begründungen.

8.1.7. Werbeanlagen

Festsetzung:

Werbeanlagen

Begründung:

Aus Gründen des Artenschutzes ist ein Abstand zwischen Gelände und Unterkante Zaun auszubilden und am Boden sind nur niedrige Hindernisse bis 10 cm erlaubt. Dadurch sind kleineren Tieren wie Igel, Amphibien u. ä. Wanderungen innerhalb der Gärten des Baugebietes möglich.

Die Reglementierungen der Werbeanlagen sind zum Schutz des Orts- und Landschaftsbild getroffen. Von Bedeutung ist diesbezüglich auch die gute Einsehbarkeit des Gebiets und die Lage am Ortseingang der Stadt Amberg. Sie lassen angesichts der vorgesehen Nutzungen im festgesetzten Gewerbegebiet eine angemessene und ausreichende Eigenwerbung zu. Die Regelung der Beleuchtungszeit wurde festgesetzt, um Tiere, insbesondere Insekten und des Weiteren auch den Menschen, vor Lichtimmission zu schützen.

8.1.8. Öffentliche Verkehrsflächen**Festsetzung:**

öffentliche Verkehrsflächen, Gehweg, Radweg, öffentliche Parkplätze, LKW-Parken

Begründung:

Das Plangebiet wird im Osten an einer hierfür vorgesehenen und hergestellten Stelle an die Fuggerstraße angeschlossen. Im Norden des Plangebietes ist eine Einmündung in die Speckmannshofer Straße geplant. So wird die verkehrliche Erschließung durch drei Anschlüsse sichergestellt.

Die innere Erschließung erfolgt über neue Erschließungsstraßen welche bis zur Verbindungsstraße zwischen Speckmannshof und Lengenloh verlaufen. Diese Gemeindeverbindungsstraße soll zukünftig über das Gewerbegebiet zur AM 1 geführt werden, damit kein gewerblicher Abkürzungsverkehr direkt am Wohnbereich von Speckmannshof entstehen kann. Innerhalb des Plangebiets wurden die Straßen so gelegt, dass die vorhandene Stromleitung und deren Masten integriert werden und die Leitung möglichst über der Straße verläuft um wenig Baufläche zu verlieren.

In regelmäßigen Abständen sind öffentliche Parkplätze vorgesehen, die quer zur Fahrbahn angelegt werden. Dadurch bleibt der Grünstreifen, auf dem Bäume zu pflanzen sind, frei von parkenden Autos. In der Vergangenheit gab es immer wieder Schäden an Straßenbäumen, da diese durch die angrenzende Versiegelung der Parkplätze nicht genügend Wasser bekamen. Für Lkws werden ebenfalls Parkplätze eingeplant, diese liegen im Zentrum der Erweiterung beim mittleren Strommasten. Des Weiteren werden im inneren Bereich, die öffentlichen Parkplätze so angelegt, dass während den Nachtstunden auf diesen Lkws abgestellt werden können. Dies muss deutlich beschildert werden.

Zu beiden Seiten sind jeweils 3,00 Meter breite gemeinsame Fuß- und Radwege eingeplant. Ein einseitig geführter Zweirichtungsradweg sollte nach ERA 2010 nur zur Anwendung kommen, wenn die Überquerbarkeit der Fahrbahn eingeschränkt ist (z.B. Stadtbahntrassen, baulich hergestellter Mittelstreifen), eine dichte seitliche Nutzung vorhanden ist und die Konfliktpunkte an Einmündungen, Grundstückszufahrten und Knotenpunkten sorgfältig geprüft und abgesichert wurden. Dies trifft für die Erweiterung des GE West nicht zu. Zudem ist von einem hohen Schwerlastverkehrsanteil auszugehen, was zu einem zusätzlichen Sicherheitsrisiko an Einmündungen, Grundstückszufahrten und Knotenpunkten führt. Ein Großteil der tödlichen Unfälle von Radfahrern geschieht im Zusammenhang mit dem Schwerlastverkehr. Ein Zweirichtungsradweg würde das Risiko daher deutlich erhöhen. Deshalb

werden einseitige Zweirichtungsradwege von sämtlichen Radverkehrsexperten sowie dem ADFC abgelehnt. Weiterhin kommt hinzu, dass attraktive Radwege im Gewerbegebiet notwendig sind, um im Sinne einer Angebotsplanung Anreize für zukünftige Arbeitgeber zu schaffen, mit dem Fahrrad zu Arbeit fahren. Dies wird als Unterstützung zur Schaffung eines nachhaltigen Gewerbegebietes aufgefasst.

Festsetzung:

Öffentliches Straßenbegleitgrün

Begründung:

Entlang der innerliegenden Erschließungsstraßen werden Flächen für öffentliches Straßenbegleitgrün festgesetzt um eine gestalterische Durchgrünung zu erreichen und um Flächen für zukünftige Bäume herzustellen. Eine gewisse Aufenthaltsqualität soll für die dortigen Betriebe und die Mitarbeiter auch im öffentlichen Straßenraum erreicht werden.

Festsetzung:

Bushaltestelle

Begründung:

Die Linienführung der bestehenden Linie 6 und 10 bleiben erhalten. Lediglich die Haltestelle „Amberg Dr.-Aigner-Straße“ muss um ca. 70 Meter verschoben werden, damit die neue Linie auch dort halten kann.

Es wird eine neue Linie erstellt, welche die Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes erschließt. Die Linie verläuft entlang der Fuggerstraße und biegt dann links in die Speckmannshofer Straße ein. Anschließend biegt sie abermals links ins neue Gewerbegebiet ab und erschließt als Ringerschließung das gesamte Gebiet. Zum Schluss mündet sie wieder in die Fuggerstraße.

Für die neue Linie sind vier neue Haltestellen zu errichten. Außerdem müssen die bestehenden Haltestellen „Amberg Speckmannshofer Straße“ und die Haltestelle „Amberg Dr.-Aigner-Straße“ um- und ausgebaut werden. Drei der neuen Haltestellen werden als „Haltestelle am Straßenrand“ und eine neue Haltestelle als „Bucht“ ausgebaut. Die Bucht ist notwendig, damit der Bus pausieren kann und bei Elektrobetrieb den Akku aufladen kann. Die Bucht wurde so platziert, dass die Entfernung zu einer Trafostation möglichst gering ist. Die gesamte Haltestellenbreite beträgt zwischen 5 und 6 Metern. Alle Haltestellen liegen an einem kombinierten Geh- und Radweg. Aus diesem Grund kann das Wartehaus nicht an der hinteren Grundstücksgrenze platziert werden, sondern muss so angebracht werden, dass Radfahrer hinter dem Wartehaus vorbeifahren können.

Festsetzung:

Zufahrt

Begründung:

Bei allen Grundstücken, vor denen Straßenbegleitgrün mit Straßenbäumen sowie Bushaltestellen festgesetzt sind, werden Zufahrtsbereiche festgesetzt. Bei allen Grundstücken, vor denen keine Straßenbäume festgesetzt sind, können die Grundstückseigentümer die Zufahrten frei wählen.

8.1.9. Flächen für Garagen

Festsetzung:

Anzahl der Stellplätze

Begründung:

Die Festsetzung begründet sich durch die Stellplatzsatzung der Stadt Amberg.

Festsetzung:

Wasserdurchlässigkeit der Stellplätze und Zufahrten

Begründung:

Die Festsetzungen dienen dem Offenhalten von Boden und dessen Funktionen, der Filterung von Schadstoffen, dem Schutz vor Verunreinigungen des Regenwassers und dem Hochwasserschutz.

8.1.10. Flächen für Versorgungsleitungen

Festsetzung:

Regenrückhaltebecken

Begründung:

Der südliche Teil der Speckmannshofer Straße entwässert über ein Trennsystem Richtung Postweiherablaufgraben. Das Regenwasser soll über ein Regenrückhaltebecken in den Postweiherablaufgraben eingeleitet werden. Das Schmutzwasser wird in den bestehenden Schmutzwasserkanal im Postweiherablaufgraben eingeleitet und zum Fiederbachsammler abgeleitet. Der nördliche Teil der Speckmannshofer Straße wird im Trennsystem Richtung Norden entwässert. Das Regenwasser wird in einem weiteren neuen Regenrückhaltebecken gepuffert und gedrosselt in den Fiederbach eingeleitet. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt zum Fiederbachsammler. Die Festsetzung dient der planungsrechtlichen Sicherung der benötigten Anlagen.

Festsetzung:

Elektrizität (Trafostation und Stromleitung)

Begründung:

Es sind insgesamt vier neue Trafostationen eingeplant, die zur Versorgung des Gebietes zwingend notwendig sind. Die Lage der Stationen wurde mit den Stadtwerken abgestimmt.

Festsetzung:

20- und 110-kV-Leitung mit Schutzbereich, oberirdisch

Begründung:

Der Planbereich soll einer neuen baulichen Entwicklung zugeführt werden. Großer Wert wird dabei auf das Ortsbild gelegt. Die Anordnung der Baukörper, bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung und die Festsetzungen zur Straßenraumgliederung verfolgen das Ziel der Entwicklung eines ge-

stalterisch anspruchsvollen Baugebietes. Die Führung von oberirdischen Stromleitungen würde dieser Zielsetzung zuwiderlaufen. Die wirtschaftlichen Belange des Betreibers sind hier nachrangig.

Die 110-kV-Leitung soll aus wirtschaftlichen Gründen nicht verändert werden, demnach verändert sich auch die Lage der Strommasten nicht. Die Planung nimmt auf die Stromleitung und die Lage der Strommasten Rücksicht. Die Leitungsschutzzone und die Baubeschränkungszone wurden von den Bayernwerken nachrichtlich übernommen und begründen sich aus anderen Verordnungen.

Es wurde vereinbart, dass die 20-kV-Leitung innerhalb des Geltungsbereiches unter die Erde verlegt wird.

Festsetzung:

Schmutzwasserkanal

Begründung:

Die Festsetzung ist notwendig, damit der bestehende Schmutzwasserkanal in seiner Funktion nicht beeinträchtigt und dauerhaft planungsrechtlich gesichert wird.

8.1.11. Immissionsschutz

Festsetzung:

Festsetzungen der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel

Begründung:

Die Festsetzungen zum Immissionsschutz begründen sich aus der schalltechnischen Untersuchung Bericht-Nr. 19.11004-b03 vom 29.03.2021.

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

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

Im vorliegenden Bauleitplanverfahren mit den bereits zugearbeiteten Emissionskontingent-Festsetzungen werden vorgenannte Anforderungen im Hinblick auf die Nachtzeit nicht erfüllt. Dies hat zur Konsequenz, dass – wie im vorliegenden Fall vorgesehen – bei einer internen Gliederung mit Emissionsbeschränkung für alle GE-Flächen von dem Instrument der sog. baugebietsübergreifenden Gliederung gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO Gebrauch gemacht wird. Das bedeutet, dass neben dem emissionskontingentierte Gewerbegebiet in der Stadt Amberg noch (mindestens) ein Gewerbegebiet als Ergänzungsgebiet vorhanden ist, in welchem keine Emissionsbeschränkungen gelten. Dies ist u. a. mit dem bestehenden und unmittelbar angrenzenden Gewerbegebiet GE West vorliegend der Fall.

Zwischen dem bestehenden Mischgebiet und dem neuen Gewerbegebiet ist ein 4 Meter hoher Lärmschutzwand zu errichten. Diese Maßnahme begründet sich ebenfalls durch die schalltechnische Untersuchung.

8.1.12. Grünordnung, Natur und Landschaft

Festsetzung:

Öffentliche Grünfläche und Ortsrandeingrünung

Begründung:

Um das neue Baugebiet zur freien Landschaft einzugrünen und um die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes abzumildern wird am Rand eine Ortsrandeingrünung festgesetzt. Diese Eingrünung dient auch dem Erhalt des Ortsbildes von Speckmannshof.

Eine weitere öffentliche Grünfläche verläuft entlang des Fiederbaches. Diese ist für die Entwässerung notwendig und ist als Ausgleichsfläche festgesetzt. Des Weiteren dient die Fläche zur Erholung der dort arbeitenden Mitarbeiter.

Festsetzung:

Bäume auf öffentlicher Fläche entlang der Erschließungsstraßen

Begründung:

Bäume sind im Straßenraum sehr wichtig da sie Schadstoffe aus der Luft filtern und Sauerstoff produzieren, Schatten spenden und die Temperatur reduzieren, die Luftfeuchtigkeit erhöhen und aus optischen Gründen der Ortsrandeingrünung dienen. Sie verbessern somit das Wohlbefinden der dort arbeitenden Menschen.

Die genaue Lage und Anzahl der eingezeichneten Straßenbäume ist nicht verbindlich. Hier kann es zu einzelnen Abweichungen kommen.

Festsetzung:

Erhaltung und Schutz von Bäumen

Begründung:

Die Festsetzung zur Erhaltung und zum Schutz von Bäumen begründet sich mit der Baumschutzverordnung der Stadt Amberg.

Festsetzung:

Anzahl der Bäume auf Parkplätzen, Verwendung von heimischen Gehölzen, Verbot von Schottergärten

Begründung:

Die Festsetzungen beruhen auf optischen, klimatischen und naturschutzrechtlichen Gründen.

Durch die Pflanzgebote werden Vermeidungsmaßnahmen getroffen, der Eingriff in Natur und Landschaft geringgehalten und eine Durchgrünung der Bauparzellen erreicht. Die Festsetzungen dienen

dazu, einen Lebensraum für wildlebende Arten zu erhalten bzw. neu entstehen zu lassen und liefern einen Beitrag zur Erhaltung unserer Artenvielfalt. Es wird in Teilen auf den Umweltbericht verwiesen.

Festsetzung:

Ausgleichsfläche

Begründung:

Die graphische Darstellung der Sammelausgleichsfläche mit Flächenabgrenzung und Beschreibung der Einzelmaßnahmen ist im Umweltbericht aufgeführt.

9. Auswirkungen und Maßnahmen

9.1. Städtebau

9.1.1. Bauliche Entwicklung

Das Gewerbegebiet West soll geordnet weiterentwickelt werden. Es sollen neue Gewerbeflächen geschaffen werden, um der hohen Nachfrage gerecht zu werden.

9.1.2. Wirtschaftliche Entwicklung

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

9.1.3. Sozialstruktur

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

9.2. Verkehrsanlagen

Die Speckmannshofer Straße wird in ihrem Bestand erhalten. Für die Erschließung des neuen Gebietes werden neue Straßen gebaut.

9.3. Anlagen für die Ver- und Entsorgung

Es werden neue Trafostationen gebaut. Außerdem wird das gesamte neue Gebiet durch neue Entwässerungskanäle an das bestehende Kanalnetz der Stadt Amberg angeschlossen. Für eine geordnete Entwässerung werden zwei Regenrückhaltebecken gebaut.

9.4. Immissionsschutz

Um die umliegenden bestehenden Wohngebiete vor Emissionen zu schützen, wurden auf Grundlage des Lärmgutachtens Kontingente festgesetzt.

9.5. Altlastenflächen

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

9.6. Grünordnung, Ausgleichsflächen für Boden, Natur und Landschaft

Die Maßnahmen zum Ausgleich werden im Umweltbericht beschrieben.

9.7. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Boden- oder Baudenkmäler sind durch die Planung nicht betroffen.

9.8. Städtischer Finanzhaushalt, Grunderwerb

Die Stadt Amberg ist bereits im Besitz von einigen Flächen. In der nächsten Zeit werden noch weitere Flächen angekauft werden.

Die meisten Gutachten sind bereits abgeschlossen und bezahlt. Es fallen nur noch Kosten für die Überplanung der bestehenden Lichtsignalanlagen an.