

Begründung zur
109. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes
der Stadt Amberg

Entwurf in der Fassung vom 08.10.2014

1. Planungskonzept

Ein großes Autohaus will seinen Standort in der Stadt Amberg erweitern und die Nutzfläche etwa verdoppeln. Am bisherigen Standort an der Kastler Straße sind nur noch geringe Ausweitungen möglich. In keinem der grundsätzlich geeigneten Amberger Gewerbegebiete mit Hauptverkehrsstraßenanschluss steht ein Grundstück in der gewünschten Größenordnung von ca. 4 ha zur Verfügung.

Eine Untersuchung hat ergeben, dass die größte derzeit verfügbare Gewerbefläche ohne massive Altlasten im Amberger Stadtgebiet nur ca. 3,5 ha groß ist und an der Fuggerstraße (ohne anderweitige Anschlussmöglichkeit) in einem Bereich mit einer Verkehrsfrequenz von ca. 5.300 Kfz/24h liegt; das wird von allen großen Autoherstellern als zu niedrig eingestuft (Minimum: 15.000 Kfz/24h; Wunsch: 20.000 Kfz/24h Passagefrequenz insgesamt an allen Sichtseiten). Für die genannte Gewerbefläche an der Fuggerstraße haben sich aber schon etliche andere Interessenten beworben.

Nordwestlich der Kreuzung Nürnberger Straße/ Speckmannshofer Straße soll deshalb im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet West ein neuer Standort für das Autohaus entwickelt werden (Passagefrequenz insgesamt ca. 26.000 Kfz/24h). Längerfristig sind weitere Erweiterungen des Gewerbegebiets West vorgesehen.

Auf der Grundlage des bestehenden wasserrechtlichen Planfeststellungsbeschlusses von 2013 zur Verlegung und Renaturierung des Fiederbaches werden derzeit die Hochwasserfreilegung des südwestlich anschließenden Gewerbegebietes und gleichzeitig die erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme hergestellt.

Parallel zum 109. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes wird der Bebauungsplan Amberg 112 „Am Haselbühl“ aufgestellt.

2. Erschließung

Eine direkte Zufahrt von der Nürnberger Straße (B 85) und der Speckmannshofer Straße (AM 1) ist wegen der Lage außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen nicht zulässig. Deshalb soll zur Erschließung des neuen Autohauses der Knotenpunkt Speckmannshofer Straße/ Fuggerstraße als Ampelkreuzung ausgebaut werden, wobei der bisherige öffentliche Feld- und Waldweg an der Nordseite auf einer Länge von ca. 150 m durch eine Ortsstraße mit beidseitigen Grundstückszufahrten und einem Wendehammer ersetzt werden soll. Wegen des hauptsächlich Richtung Osten ausfahrenden Verkehrs aus dem neuen Autohaus ist eine mindestens 25 m lange Linksabbiegespur in der neuen Ortsstraße erforderlich. Die Ampelschaltungen an Nürnberger Straße und Fuggerstraße sollen aufeinander abgestimmt werden. Ein grundsätzlich möglicher Kleiner Kreisverkehr wurde alternativ untersucht; der notwendige Finanz-, Grundstücks- und Zeitbedarf hierfür wäre jedoch wesentlich höher.

Ein Kanalanschluss des neuen Autohauses und seiner Erschließung ist über den unmittelbar vorbeiführenden Fiederbachsammler und über den Kanal in der Speckmannshofer Straße möglich.

3. Umweltauswirkungen

3.1 Versiegelung und naturschutzrechtlicher Ausgleich

Das neue Gewerbegebiet führt zu einer Neuversiegelung von ca. 3,5 ha bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche. Das erfordert einen erheblichen naturschutzrechtlichen Ausgleich, welcher unmittelbar nördlich davon in Form eines verlegten und renaturierten Bachlaufes mit Retentionsraum für ein hundertjähriges Hochwasser geschaffen wird. Mit Planfeststellungsbeschluss vom 23.12.2013 wurde ein Wasserrechtsverfahren abgeschlossen, das die Verlegung des Fiederbachs in diesem Abschnitt und

die Ausgleichsflächen planungsrechtlich sichert. Die Ausgleichsflächen werden in den Flächennutzungs- und Landschaftsplan übernommen. Die Details der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich sind der Bebauungsplanbegründung zu entnehmen.

3.2 Klima

Gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm für die Stadt Amberg von 2010 verläuft entlang des Fiederbachtals eine wichtige Kaltluftzufuhrschneise für den inneren Stadtbereich Amberg. Durch die gewerbliche Bebauung wird die Kaltluftzufuhr beeinträchtigt, was aber durch die Herstellung des ausgebagerten Retentionsraumes direkt daneben weitgehend kompensiert wird. Dachbegrünungen von Teilen der gewerblichen Gebäude sollen die Warmluftentstehung reduzieren.

3.3 Immissionsschutz

Das neue Gewerbegebiet liegt in einem stark durch Verkehrslärm vorbelasteten Bereich zwischen Bundesstraße (DTV = ca. 16.000 Kfz/24h) und Kreisstraße (DTV = ca. 9.000 Kfz/24h). Das geplante Autohaus hat nachts keinen Betrieb, deshalb sind nur die Emissionen am Tag zu berücksichtigen. Einen besonderen Schutz beanspruchen die sechs südwestlich an der Speckmannshofer Straße gelegenen alten Wohnhäuser im Außenbereich. Gemäß dem Immissionsschutzgutachten Nr. 14.7377-B01 vom Juni 2014 des Büros IBAS (Bayreuth) wird deshalb der benachbarte gewerbliche Bereich südwestlich der neuen Erschließungstichstraße als Gewerbegebiet mit Einschränkung (Immissionschutzrichtwerte eines Mischgebiets) eingeplant.

3.4 Schutzgebiete und Landschaftsbild

Das früher entlang der Nürnberger Straße (B 85) festgesetzte Landschaftsschutzgebiet wurde bereits im Rahmen des wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahrens zur Verlegung und Renaturierung des Fiederbaches für den gesamten Planungsbereich herausgenommen. Längerfristig soll das gesamte Landschaftsschutzgebiet an der Bundesstraße durch ein neues Landschaftsschutzgebiet im Ammerbachtal ersetzt werden.

Im Planungsbereich sind keine Biotopkartierungen. Es wird allerdings erwartet, dass sich entlang des renaturierten Fiederbaches künftig Biotopentwicklungen entwickeln werden.

Durch die Lage im Fiederbachtal hat das neue Gewerbegebiet keine ausgeprägte Fernwirkung. Von der Bundesstraße aus wird es durch die Ausgleichsmaßnahme stark eingegrünt. Entlang der anderen freistehenden Seiten sind zumindest Baumreihen zur besseren Einfügung ins Landschaftsbild vorgesehen, in verstärkter Form an der nordwestlichen Spitze Richtung bestehender Wochenendhausgrundstücke.

4. Flächenbilanz

Gewerbegebiet	ca. 3,61 ha	= 53,0 %
Gewerbegebiet mit Einschränkung	ca. 0,36 ha	= 5,3 %
Öffentliche Grünfläche (naturschutzrechtlicher Ausgleich)	ca. 2,17 ha	= 32,2 %
Private Grünfläche (Gehölze anpflanzen)	ca. 0,05 ha	= 0,7 %
Wasserfläche (Fiederbach)	ca. 0,20 ha	= 3,0 %
Fläche für Landwirtschaft	ca. 0,05 ha	= 0,7 %
Verkehrsfläche (incl. Straßenbegleitgrün)	ca. 0,15 ha	= 2,3 %
Hauptverkehrsstraßenfläche (incl. Straßenbegleitgrün)	ca. 0,19 ha	= 2,8 %
<hr/>		
Geltungsbereich	ca. 6,78 ha	= 100,0 %