

Bebauungsplan Amberg 32 „Gewerbegebiet West“

2. Änderung

Umweltbericht

in der Fassung vom 10.12.2014

Einleitung

Beurteilt werden die Unterschiede zwischen den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans und der geänderten Fassung im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung. Das Verfahren wird als vereinfachtes Verfahren der Innenentwicklung gemäß §§ 13 und 13a durchgeführt. Auf Grund der Überschreitung einer Gesamtfläche von 20.000 m² ist eine Umweltprüfung notwendig.

1. Planungsinhalt und Planungsziel – Kurzdarstellung

Vergleich	Entwurf 2. Änderung	Rechtskräftiger Bebauungsplan
Art des Gebiets	Gewerbegebiet § 8 Abs. 1-2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)	Industriegebiet § 9 Abs. 1-3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) eingeschränktes Industriegebiet (G/E) wegen Immissionsschutz
Art der Bebauung	Grundflächenzahl 0,8 Baumassenzahl 9,0 Bauweise 0 Kleinteilige gewerbliche Nutzung ~ 10 Parzellen	Grundflächenzahl 0,8 Baumassenzahl 9,0 Bauweise 0 Großflächige bauliche Nutzung 1 Parzelle
Flächenbedarf	Änderungsbereich 3,5 ha Zusätzliche zu befestigende Fläche ca. 2.100 m ² .	Ursprünglich überbaubare Fläche im Änderungsgeltungsbereich: 3,5 ha

2. Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

Bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan wurden die Fachziele berücksichtigt und entsprechende Festsetzungen eingearbeitet. Berücksichtigt wurden die Topografie und die sonstigen naturräumlichen Gegebenheiten.

Folgende Fachziele des Umweltschutzes sind nicht betroffen: Landschaftsplan, Regionalplan, Baumschutzverordnung, Stadtbiotopkartierung, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler, FFH-, Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Wasserschutzgebiete, Altlasten, Sonstige Schutzausweisungen.

Die Grundlagen des Arten und Biotopschutzprogramms Bayern (ABSP) ergeben folgendes Bild: Das Naherholungspotential wird als mittel eingeschätzt, die geplante Bebauung ist mit aufgenommen; Allgemein nutzbarer Freiraum mit mittlerer und hoher Bedeutung für die naturgebundene Erholung, die geplante Bebauung ist mit aufgenommen; Die ökologische Bodenfunktion wird als mit geringer Ertrags und Filterfunktion eingeschätzt; Die Fläche wird durch den bestehenden Bebauungsplan dem „Städtischen Raum Amberg“ in der Natur- und stadträumlichen Gliederung zugeordnet; im Rahmen der Bildung von Landschaftsschutzgebieten ist die Fläche im Bereich des Ammerbach-Tals als Vorschlagsfläche aufgenommen; der Geltungsbereich liegt im Naturpark Hirschwald; das Kontaminationsrisiko für das Grundwasser ist als gering eingestuft; für das Stadtklima hat die Fläche kleinklimatische Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet mit Ausgleichsfunktion für wärmebelastete Siedlungsflächen; als Ziel definiert das ABSP die Verbesserung der Ortseingrünung, Der Konfliktbereich verschiebt sich durch die Bebauung der Fläche von einem ausgeräumten strukturarmen Landschaftsbereich in eine Fläche mit hohem Versiegelungsgrad und mangelnder Durchgrünung.

Im Rahmen der 2. Änderung ergibt sich bei reiner Betrachtung der Folgen durch die geänderten Festsetzungen folgendes:

Fachziel	Berücksichtigung im Bebauungsplan
Bodenschutz	Nutzungsänderung eines Areals innerhalb des Gewerbegebiets mit bestehender Teilerschließung und Ver- und Entsorgung. Im Geltungsbereich der Änderung entsteht eine erhöhte Flächenversiegelung durch die Erschließung. Die zusätzlich versiegelte Fläche beträgt ca. 2.100 m ² .
Immissionsschutz	Grundsätzlich sollen nicht erheblich störende Gewerbebetriebe zugelassen werden; nicht aber Einzelhandel, Vergnügungsstätten und Wohnungen für Aufsichtspersonen, um dem Immissionsschutz nachzukommen.(Vorbelastung durch B 299 und Siemens)
Wasserschutz	Die Entwässerung erfolgt in die Fuggerstraße. Die Trennung von Regen- und Schmutzwasser erfolgt. Das Regenwasser wird oberflächlich zurückgehalten und in den Fiederbach eingeleitet. Bei der Lagerung von Wasser gefährdenden Stoffen und bei der Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser sind grundsätzlich die einschlägigen wasserwirtschaftlichen Regeln und Merkblätter des Landesamts für Wasserwirtschaft und die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung zu beachten
Natur- und Landschaftsschutz	Durch den Geländeverlauf und die geringere Einsenkung der Gebäude (als die bereits bestehenden) ist eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes (gerade aus dem Naherholungsgebiet) zu erwarten. Eine Fassadenbegrünung sowie eine angemessene Farbgebung der in diese Richtung weisenden Fassaden ist zu begrüßen.

3. Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes und Bewertung der Änderungen

Derzeitiger Umweltzustand	Die Änderung erfolgt in einem seit 1992 festgesetzten Gewerbegebiet, welches bis auf wenige Parzellen bebaut ist. Die Flächen des Geltungsbereiches werden zurzeit ackerbaulich genutzt. Die im Süden festgeschriebene Sicht- und Immissionsschutzbepflanzung (Sul) zum Talraum ist nur im Bereich Siemens erfolgt.	
Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
Tiere Pflanzen und ihre Lebensräume	Keine ausgewiesenen Schutzgebiete oder Biotopflächen; im Süden im bestehenden B-Plan festgeschriebene Sicht- und Immissionsschutzbepflanzung (Sul) zum Talraum	Nutzung einer festgesetzten Industriefläche; Der Verlust von 3,5 ha Ackerland ist auf Grund der schon erfolgten Nutzungsfestschreibung nicht Bestandteil der Prüfung.
Boden	Boden mit geringer Ertrags- und Filterfunktion. Die für die Fläche bereits festgesetzte GRZ liegt bei 0,8.	Bei der Nutzungsänderung erhöht sich durch die Erschließung die versiegelte Fläche um ca. 2.100 m ²
Wasser	Geringes Kontaminationsrisiko im Bereich der Änderungen. Der Abstand zum Ammerbach (Gewässer 3.Güte ohne fischfaunistischen Vorrang) beträgt >350 m. Ausreichend dimensionierte Kanäle und Rückhalteeinrichtungen.	Die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt werden auf Grund der geringfügigen Änderung als nicht relevant betrachtet.

Luft	Bestehende Immissionsbelastung durch die gewerbliche Nutzung.	Kaum zusätzliche Belastung durch die Änderung in Kleingewerbe zu erwarten.
Klima	Ackerfläche mit kleinklimatischer Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet	Geringe Verschlechterung durch die zusätzliche Flächenversiegelung im Rahmen der Erschließung.
Landschaftsbild und Erholung	Lage im Randbereich, Störung des Landschaftsbildes, durch die „Kuppellage“ der südlichen Gebäude.	Eingriff in das Landschaftsbild, dem durch eine Bepflanzung der Sul-Fläche am höchsten Punkt sowie einer empfohlenen Fassadenbegrünung bzw. angemessener Farbgebung begegnet werden kann.
Schutz des Menschen und seiner Gesundheit	Lärm-Vorbelastung durch den Verkehr und die Gewerbebetriebe.	Durch die Umwandlung wird keine Verschlechterung erwartet.
Kultur- und Sachgüter	Nicht im Geltungsbereich.	Keine Änderung.
Natürliche Ressourcen	Nicht vorhanden.	Keine Bedeutung

4. Voraussichtlich durch die Bebauungsplanänderung erheblich beeinflusste Schutzgüter

Grobe Abschätzung der durch die Änderung verursachten Beeinflussung			
Schutzgut	erheblich	nicht erheblich/ gering	Bemerkung
Boden		X	Die Trennung der Parzelle in etwa 10 Kleinparzellen hat nur geringfügige Änderungen zur Folge: erhöhte Sichtbarkeit; erhöhte Flächenversiegelung im Rahmen der benötigten Erschließungsflächen; Verlust einer Kaltluftentstehungsfläche
Wasser		X	
Luft		X	
Klima		X	
Landschaftsbild und Erholung	X (Landschaftsbild)		
Schutz des Menschen und seiner Gesundheit		X	
Kultur- und Sachgüter		X	
Natürliche Ressourcen		X	

5. Vermeidungs- Verringerungs- Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Bebauungsplanänderung

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von 3,5 ha.

5.1 Eingriffsregelung, Erforderlichkeit

Die Bebauungsplanänderung wirkt sich nicht auf die Fläche aus, sie schränkt die Nutzung ein und teilt eine Parzelle auf Grundlage der gewerblichen Entwicklung in Amberg. Die Fläche wird von Siemens nicht mehr benötigt und ein Bedarf an kleineren Parzellen wurde durch die Gewerbebau Amberg GmbH beantragt.

5.2 Bestandsaufnahme und Bewertung

Die Flächenbilanz weist eine Umnutzung der Fläche auf sowie eine zusätzlich versiegelte Fläche von etwa 2.100 m²

5.3 Vermeidungsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahmen sind nicht möglich, da es sich um eine bereits Nutzungsfestgeschriebene Fläche handelt.

5.4 Verringerungsmaßnahmen

Der Eingriff in das Landschaftsbild soll durch die Bepflanzung sowie gestalterische Vorschläge möglichst gering gehalten werden.

5.5 Ausgleichsmaßnahmen

Die berechneten Ausgleichsmaßnahmen können im Bereich der schon 1992 festgesetzten Sul-Fläche in Form einer Bepflanzung erfolgen.

6. Prognose

6.1 Prognose bei Durchführung

Die Nutzungsänderung der Fläche führt zu einer erhöhten Versiegelung, stärkt jedoch den Gewerbestandort Amberg und kommt so den städteplanerischen Verpflichtungen nach.

6.2 Prognose bei Nichtdurchführung

Keine wesentliche Verringerung oder Steigerung der Auswirkungen auf die Schutzgüter.

7. Alternative Planungsmöglichkeiten

Keine Abwägung möglich, da es sich um eine Nutzungsänderung in einem rechtskräftigen Bebauungsplans handelt.

8. Vorgehensweise bei Durchführung der Umweltprüfung

Allgemeine Datengrundlagen	<ul style="list-style-type: none"> - Flächennutzungs- und Landschaftsplan - Luftbilder neu (2013) und historisch - Biotopkartierung der Stadt Amberg - ABSP Amberg
Gebietsbezogene Datengrundlagen	<ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan, Amberg 32 „Gewerbegebiet West“ rechtskräftige Fassung 13.04.1992 - Eingriffsberechnung Bebauungsplan - Bestandsaufnahme
Schwierigkeiten/ fehlende Erkenntnisse	<ul style="list-style-type: none"> - Eine endgültige Aussage über das Maß der Beeinträchtigung des Landschaftsbilds kann nicht getroffen werden, da es sich hier auch um subjektive Eindrücke handelt.

9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Durch Vorlage der Bauanträge im Genehmigungsverfahren und der Immissionsschutzrechtlichen Überprüfungen ist eine Übersicht des sich ansiedelnden Gewerbes möglich. Durch Absteckung, Baubeginnsanzeige und Fertigstellungsanzeige ist der zeitliche Rahmen und Bauablauf und somit die Störung während der Bauphase zu überblicken. Eine Sicherung und Kontrolle der Bepflanzungen im Bereich der Sicht- und Immissionsschutzbepflanzung ist anzustreben.

10. Zusammenfassung Umweltbericht

Der Geltungsbereich besteht bereits als Industriegebiet mit Einschränkungen und wird umgewandelt in ein Gewerbegebiet.

Beeinflusst wird dadurch im Wesentlichen das Schutzgut

- Landschaftsbild,
durch den erhöhten Standort der südlichen Gebäude und die bereits exponierte Höhenlage. Diese Beeinflussung kann aufgrund der Lage und Topographie nur durch eine Bepflanzung der Sul-Fläche am höchsten Punkt sowie einer empfohlenen Fassadenbegrünung bzw. angemessener Farbgebung begegnet werden.

Geringfügig beeinflusst werden die Schutzgüter

- Boden,
durch die zusätzliche Versiegelung der Verkehrsflächen verschlechtert sich die Bilanz. Zum Ausgleich soll sie Sul-Fläche teilbepflanzt werden.
- Klima,
die Auswirkungen des Verlusts an Fläche für die Kaltluftenstehung kann durch die Bepflanzung verringert werden; sie entstehen nicht durch die Änderung des Bebauungsplans.

Die durch die Bebauungsplanänderung zu erwartenden Beeinflussungen der übrigen Schutzgüter sind gegenüber der rechtskräftigen Planfassung im Hinblick auf die Durchführung insgesamt als gering bzw. nicht erheblich einzustufen.

Referat für Stadtentwicklung und Bauen
Stadtentwicklungsamt
Bearbeiterin: Dipl. Ing. (FH) Kluth
Stand: 10.12.2014