

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

Entwurf in der Fassung vom 28.09.2016

1. Planungskonzept

Bisher waren im Bereich zwischen der Bahnlinie Nürnberg-Irrenlohe und dem neuen Teil der Marienstraße neben einem öffentlichen Parkdeck zwei Mischgebietsflächen und eine Gemeinbedarfsfläche für Postzwecke (Kraftfahrzeugunterhaltungs- und –abstellanlage) vorgesehen. Eine Anlage für die Post wird nicht mehr gebraucht. Das Wohnen ist in dem stark durch Verkehrsimmissionen geprägten Gebiet sehr unattraktiv, weshalb keine Mischgebietsnutzung mehr erreichbar ist.

In der Fläche südöstlich des Parkdecks wurde nach einer Altlastensanierung ein größerer öffentlicher Parkplatz für die stark frequentierten Einrichtungen an der Marienstraße errichtet (bisher provisorische Parkplatznutzung); wegen des großen Parkierungsdrucks des Dienstleistungszentrums und des Klinikums St. Marien Amberg wird nun ein großes neues Parkdeck mit ergänzenden Gewerbenutzungen (Gewerbegebiet mit Einschränkung) geplant; zur Marienstraße hin ist dort eine öffentliche Grünfläche vorgesehen. Das Geviert zwischen Emailfabrikstraße und Raigeringer Straße soll sukzessive vollständig neu geordnet und als Gewerbegebiet mit Einschränkung (Dienstleistungen, Geschäfte, Stellplätze) entwickelt werden. Das bestehende große Ärzte- und Dienstleistungshaus im Nordwesten soll ebenfalls als Gewerbegebiet mit Einschränkung dargestellt werden.

Parallel zum 91. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes wird der Bebauungsplan Amberg 125 „Südlich der Marienstraße“ aufgestellt.

2. Erschließung

Aufgrund der starken Kraftfahrzeug- und Fußgängerfrequenzen müssen die Verkehrsanlagen für die künftig intensiveren Nutzungen weiter ertüchtigt werden.

Neben dem schon hergestellten kleinen Kreisverkehr an der Kreuzung Marienstraße/ Emailfabrikstraße, welcher auch den Fußgängern Querungsmöglichkeiten bietet, soll das neue Parkdeck zwei Zufahrten (an der Regensburger Straße und Emailfabrikstraße) mit ausreichendem Stauraum erhalten. Außerdem sollen beidseits an der Regensburger Straße gemeinsame Geh- und Radwege (bisher nur Gehwege) mit jeweils 3,0 m Breite angelegt und die Einmündung der Raigeringer in die Regensburger Straße endgültig ausgebaut werden.

3. Umweltbericht

3.1 Beeinträchtigungen von Schutzgütern

Die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild und Erholung werden durch die Planungsänderung geringfügig, aber nicht negativ beeinflusst. Bis 1983 bestanden auf der Änderungsfläche ausschließlich ein äußerst intensiv genutztes Fabrikgelände mit entsprechenden Altlasten, ein Sägewerk, eine Tankstelle und ein Einkaufsmarkt.

Seit 1989 besteht dort ein Bebauungsplan mit paralleler Flächennutzungsplanänderung, auf dessen Grundlage die Erschließungsanlagen, ein öffentliches Parkdeck und ein Dienstleistungsgebäude errichtet wurden. Deshalb war eine bauliche Nutzung der gesamten erschlossenen Innenbereichsflächen mit annähernd gleichem Versiegelungsgrad auch bisher schon zulässig. Durch die Änderung von Mischgebiet in Gewerbegebiet mit Einschränkung ändert sich die Immissionssituation nicht.

3.2 Prognosen bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planungsänderung

Aufgrund der geplanten öffentlichen Grünflächen erhöht sich der Versiegelungsfaktor nur geringfügig. Lärmintensive Parkierungsanlagen werden räumlich zusammengefasst und verursachen dadurch weniger Störungen nach außen. Durch die Änderung wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung mit hochwertigen Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen ermöglicht.

Bei Nichtdurchführung der Planungsänderung könnten keine adäquaten Nutzungen für die hochwertigen, aber wenig ansprechenden Restflächen gefunden werden und die Verkehrssituation, insbesondere für Parkplatzsucher, Fußgänger und Radfahrer, könnte nicht verbessert werden.

3.3 Umweltauswirkungen

Die Umweltauswirkungen durch die Planungsänderung sind geringfügig, da es keine wesentliche Änderung der zulässigen Nutzungsstruktur und der Erschließungsanlagen geben wird. Die Altlastenfläche unter dem öffentlichen Parkplatz wurde 2010 saniert; die übrigen Altlastenbehandlungen sind im Bebauungsplan geregelt.

Beim Bau des geplanten großen neuen Parkdecks sind gemäß schalltechnischer Untersuchung durch das Büro ab-consultants (Vohenstrauß) vom 14.01.2016 Auflagen zum Schutz umliegender Wohnungen einzuhalten. Für drei Parzellen im Geltungsbereich gibt es bei vollständiger Auslastung des Parkdecks mit 1200 Parkplätzen Ansprüche auf passive Lärmschutzmaßnahmen, welche bei den beiden bebauten Parzellen voraussichtlich wegen vorhandener Lärmschutzfenster gegenstandslos sind. Auch bei der Neubebauung der dritten Parzelle wird schon wegen des sehr starken Verkehrsaufkommens der Regensburger Straße passiver Lärmschutz nachzuweisen sein.

Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind gemäß „Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern nicht erforderlich.

4. Flächenbilanz

Gewerbegebiet mit Einschränkung	ca. 2,26 ha	= 60,6 %
Öffentliche Grünfläche	ca. 0,23 ha	= 6,2 %
Straßenverkehrsfläche	ca. 0,16 ha	= 4,3 %
Hauptstraßenverkehrsfläche (incl. Straßenbegleitgrün)	ca. 1,08 ha	= 28,9 %
Geltungsbereich	ca. 3,73 ha	= 100,0 %