

## **Begründung mit Umweltbericht zur 110. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Amberg**

**Entwurf in der Fassung vom 17.08.2017**

### **1. Lage des Planbereiches, Ziel und Zweck der Änderung**

Das Gewerbegebiet liegt im Südosten des Stadtgebietes, fast drei Kilometer entfernt vom Zentrum. Es wird im Nordosten von der B 85 und im Norden von der Leopoldstraße (Mittlerer Ring) begrenzt. Nach Südwesten grenzt die Kleingartenanlage Bergsteig, nach Südosten die Bahnlinie Nürnberg – Irrenlohe an. Nach Westen schließt sich das Wohnbaugebiet Bergsteig und die Sportanlagen des Vereins Inter Bergsteig an. Planungsberiech hat eine Größe von ca. 23 ha.

Nach Aufhebung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Ost" ist ein neuer Bebauungsplan aufzustellen, um eine nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung insbesondere hinsichtlich der Lenkung der Einzelhandelsnutzung zu gewährleisten. Darüber hinaus wird einigen Außenbereichsgrundstücken eine planungsrechtliche Zulässigkeit als Gewerbegebiet gegeben. Als Folge ist der bestehende Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP/LP) parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Amberg 113 „Gewerbegebiet Ost II“ zu ändern.

### **2. Planungskonzept**

Im Nordosten des Planbereiches ist das vorhandene Einkaufszentrum mit SB-Warenhaus, Elektrofachmarkt, Fachmarktzentrum und Gemeinschaftsparkplatz als SO für großflächigen Einzelhandel dargestellt. Der zentrale Parkplatz ist im wirksamen FNP/LP als Parkplatz eingetragen, obwohl es sich um die privaten Stellplätze der Einzelhandelsbetriebe handelt. Diese Fläche ist nun entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Gemeinschaftsstellplatzanlage im SO übernommen. Zwei weitere Sondergebiete entlang der Leopoldstraße sind beim bestehenden Lebensmittel-Discounter und Drogeriemarkt und auf der daran westlich angrenzenden Fläche (Renovierungs-Discounter) neu vorgesehen. Alle anderen Baugrundstücke sind GE-Flächen. Entsprechend der Lärmkontingentierung des Bebauungsplans sind Gewerbeflächen mit zulässigen Emissionsverhalten eines Mischgebietes als GE/E eingetragen.

Im FNP/LP sind die privaten Grünflächen, welche im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt sind, übernommen worden. Dies gilt auch für den Lärmschutzwall im Westen des Planbereiches.

Die Regenrückhaltebecken im Südosten der Bahnlinie sind gemäß ihrer aufgenommenen Nutzung nicht mehr als öffentliche Grünflächen, sondern als Flächen für Regenrückhaltebecken dargestellt. Zudem ist im FLP/LP der mittlerweile gebaute Containerstandort am Claudiweg auf seine tatsächliche Ausdehnung aktualisiert worden.

### **2. Erschließung**

Die Erschließung des Baugebietes ist bereits hergestellt. Die Straßen sind vom rechtswirksamen FNP/LP bis auf den nachträglich erforderlichen Ausbau der Wendeschleife an der Stichstraße An den Franzosenäckern übernommen worden. Die Stichstraße endet im Bestand als T-Form ohne richtliniengemäße Wendemöglichkeit. Der Grund dafür liegt an der Tatsache, dass die Erstellung der Straßenanlage entsprechend der Festsetzungen des auf-

gehobenen Ursprungsbebauungsplans „Gewerbegebiet Ost“ erfolgte. Angedacht war eine Fortführung der Stichstraße nach Nordosten mit Untertunnelung der B 85 und nach Südwesten mit Anschluss an die Rosenthalstraße. Die Straßenverbindungen werden nicht verwirklicht und die Stichstraße an den Franzosenäckern soll deshalb mit Wendeschleife komplettiert werden, welche für Sattel- und Lastzüge ausgelegt und erforderlich für die ordnungsgemäße Erschließung der gewerblich genutzten Flächen ist.

## **4. Umweltbericht**

### **4.1 Lage, Inhalt und Ziele der Planung**

Lage, Inhalt und Ziele der Planung sind in der Begründung dargelegt (Kapitel 1 - 3). Es wird darauf verwiesen.

### **4.2 Ziele des Umweltschutzes**

Die für die Änderung des FNP/LP relevanten Ziele des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans beinhalten eine nachhaltige Siedlungsentwicklung mit flächensparenden Siedlungs- und Erschließungsformen, dem Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung, dem Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt und des Biotopverbundsystems und eine Siedlungstätigkeit möglichst auf Siedlungseinheiten an Entwicklungsachsen oder an leistungsfähigen Verkehrswegen. Diese Ziele der Raumordnung wurden berücksichtigt

Die Umweltaussagen des FNP/LP beinhalten den Erhalt der straßenbegleitenden Grünflächen einschließlich der Gehölzbestände und Baumreihen. Diese sind berücksichtigt und ergänzt durch weitere private Grünflächen.

### **4.3 Bestandsaufnahme, Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung**

#### Boden, Wasser, Klima

Im Planbereich ist ein trockener bis mäßig feuchter Boden vorhanden mit einer vorrangigen Arten- und Biotopschutzfunktion. Auf Grund der bereits bestehenden Bebauung ist ein mittlerer Versiegelungsgrad vorhanden.

Es sind keine fließenden oder stehenden Gewässer vorhanden. Es herrscht ein hohes Kontaminationsrisiko des Grundwassers mit einer potentiell vorhandenen Gefährdung durch die gewerbliche Nutzung bei Versickerung von verunreinigtem Oberflächenwasser. Eine direkte Beeinflussung des Grundwasserkörpers wird auf Grund des Flurabstands durch die Baumaßnahmen nicht erfolgen.

Das Plangebiet ist zum einen bereits großflächig bebaut und stark versiegelt, was stadtklimatische Belastungsbereiche mit sehr starker Wärmeentwicklung erzeugt. Daneben sind die noch nicht bebauten Baugrundstücke und die Fläche mit den Regenrückhaltebecken lokal bedeutsame Grün- und Freiflächen für den klimatischen Ausgleich.

Die Inanspruchnahme des Bodens durch Versiegelung und Überbauung wird sich weiter fortsetzen durch die Nutzungsaufnahme auf den Baulücken. Auch wird sich dadurch auf diesen Flächen das potentielle Kontaminationsrisiko ausdehnen. Die weitere Inanspruchnahme des offenen Bodens hat eine reduzierte Grundwasserneubildung zur Folge. Aus lokalklimatischer Sicht wird der Rückgang der Grün- und Freiflächen im GE Ost zu einer erhöhten Belastung mit vermehrter Wärmeentwicklung führen.

#### Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild

Das GE Ost weist eine gute Ein- und Durchgrünung mit Baum- und Strauchbeständen auf, welche sich entlang der B 85 und Bahnlinie in die freie Landschaft und in das Stadtgebiet fortsetzen und damit Bestandteile im Biotopverbund bilden. Bei diesen linear ausgeprägten Lebensräumen handelt es sich im einzelnen um die Gehölzbestände an den Böschungen und Einschnitten der B 85 und des Gehölzaufwuchses auf dem RRB. Gliedernde Funktion im Baugebiet haben die eingrünenden Gehölze um das großflächige SO im Nordosten des Planbereiches und der bewachsene Lärmschutzwall im Westen des Planungsgebietes. Diese werden durch Baumreihen entlang der Straßen ergänzt.

Auf den Baulücken haben sich mittlerweile Altgrasfluren oder extensives Grasland (jährliche Mahd) mit vereinzelt Gehölzaufwuchs entwickelt. Diese werden durch die bauliche Nutzung beseitigt werden.

#### Mensch

Als Erholungsraum hat das GE Ost geringe Bedeutung. Die noch vorhandenen Freiräume sind strukturarm und insbesondere entlang der Straßen und der Bahnlinie lärmbelastet.

Das Plangebiet wird durch Verkehrslärm an der B 85, der Bahnstrecke und intern durch die gewerblichen Nutzungen geräuschbelastet. Da das Baugebiet noch nicht vollständig baulich genutzt ist, erfolgt zum heutigen Zustand noch im gewissen Rahmen eine Zunahme der Lärmquellen. Zur Einhaltung der einschlägigen Grenz-, Richt- und Orientierungswerte wurde im Zuge der Bebauungsplanaufstellung eine schalltechnische Untersuchung angefertigt mit Festsetzungen zu immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln, zum Lärmschutzwall im Westen und zum Ausschluss von Wohnnutzung im Planbereich.

#### Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind keine für die Umweltprüfung relevanten Kulturgüter vorhanden. In der Umgebung gibt es an drei Stellen Baudenkmäler (Glasfabrik, Holzbaracken im Bergsteig und Leopoldkaserne). Das GE Ost hat auf die Baudenkmäler auf Grund der Entfernung, der Topographie und der dazwischen liegenden baulichen Anlagen und Gehölzkulissen keine bzw. nur im geringfügigen Ausmaß negative Auswirkungen.

### **4.4 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei der Nichtdurchführung der Planung muss davon ausgegangen werden, dass nach Aufhebung des ursprünglichen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ost“ durch die drei entstanden planungsrechtlichen Kategorien Innenbereichflächen, mit einem qualifizierten Bebauungsplan überplante Flächen und Außenbereichflächen gleiche negativen Auswirkungen auf die Umwelt erfolgen werden. Dies gilt auch für die Ausbereichsgrundstücke im Südosten des Planbereiches, da davon auszugehen ist, dass nach § 35 Abs. 2 BauGB eine Bebauung in Anlehnung an den bestehenden Siedlungsrand erfolgen wird. Die Erschließung ist gesichert und es werden keine öffentlichen Belange beeinträchtigt. Bezüglich der wertvollen Gehölzstrukturen entlang der privaten Grundstücke würden ohne die Änderung des FNP/LP mit paralleler Bebauungsplanaufstellung diese nicht im Bestand geschützt sein und könnten ersatzlos beseitigt werden.

### **4.5 Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen erfolgen im FNP/LP Darstellungen zum Erhalt der das Landschaftsbild prägenden linearen Gehölzbiotope mit Bedeutung für den Biotopschutz, auch im Hinblick auf ein Biotopverbundsystem. Diese sind in der verbindlichen Bauleitplanung als Bestand festgesetzt.

Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen sind nur auf den Außenbereichsflächen im Südosten des Plangebiets erforderlich. Die zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen mit einer Größe von ca. 1,1 ha erfolgen auf zwei verschiedenen Teilflächen, welche von der Stadt Amberg bereitgestellt wurden (Ökokontoflächen) mit dem Entwicklungsziel Magerwiese. Diese Flächen sind im FNP/LP als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

#### **4.6 Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten, Monitoring**

Auf Grund der bereits existierenden Straßen und baulichen Anlagen sind Alternativplanungen nicht mehr realisierbar. Die Eingriffe in Natur, Landschaft und Boden erfolgten bereits.

Von der Planung gehen auf Grund der Tatsache, dass im GE Ost die Erschließung vorhanden und der überwiegende Teil der Baugrundstücke bereits genutzt ist und die landschaftsökologischen wertvollen linearen Gehölzbestände erhalten werden, keine erheblichen Umweltauswirkungen aus. Ein Monitoring beschränkt sich deshalb auf den Erhalt und Zustand dieser Lebensräume und wird regelmäßig im Sachgebiet Grünplanung und Landespflege in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt. Für die Ökokontoflächen mit dem Entwicklungsziel Magerwiese wird abhängig von der sich einstellenden Artenvielfalt eine Anpassung der konkreten Pflegemaßnahmen im Rahmen des Monitorings in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen.

Stadtplanungsamt  
Bearbeiterin: Angela Tiefel  
Stand: 19.07.2017