

Stellungnahmen mit Anregungen oder Einwänden:

- Stellungnahme 1
- Stellungnahme 2
- Stellungnahme 3
- Stellungnahme 4

Stellungnahmen ohne Einwände oder keine Stellungnahme abgegeben:

Anregungen im Rahmen der Beteiligung der öffentlichen Auslegung	Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung
<u>Stellungnahme 1</u> Seite 1 von 2 - Stellungnahme vom 25.06.2021 Hierzu erlaube ich mir innerhalb der laufenden Einwendungsfrist <u>folgende Einwendungen</u> hervorzubringen: 1. Zur geplanten Flächenumlegung Ausweislich der vorliegenden Begründung dient die geplante Planänderung dazu, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Erweiterung des Gewerbegebiets Wests zu schaffen. Die geplante Erweiterungsfläche ist zu über 50 % im Besitz der Stadt Amberg, weitere Flächen werden zurzeit vom Liegenschaftsamt erworben. Nach Satzungsbeschluss soll eine Umlegung durchgeführt werden. Bereits an dieser Stelle kündige ich meinen Widerspruch hinsichtlich der geplanten Umlegung an. Die Umlegung - etwa zur Umgehung der entschädigungspflichtigen Enteignung - als reines Instrument der Güterbeschaffung ist vom Gesetz nicht gedeckt. Ausweislich ihrer Begründung steht jedoch zu vermuten, dass die geplante Umlegung einen derartigen (nicht gesetzeskonformen Zweck) verfolgen soll. 2. Zum Planungskonzept im Allgemeinen Das mit dem Planungskonzept verfolgte Ziel zur Schaffung von Gewerbeflächen ist grundsätzlich einleuchtend. Soweit das Planungskonzept indes eine Ausweisung (auch) des nördlichen Gebiets der Speckmannshofer Straße - mithin auch den Bereich meines Grundstücks mit der FlStnr. 1202/7 - als Gewerbegebiet vorsieht, erhebliche Bedenken und Einwendungen. Laut Beschlussvorlage soll die angrenzende	<u>Zu 1:</u> Die Person ist Eigentümer einer Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes nördlich der Speckmannshofer Straße. Es soll zur Erschließung und Neugestaltung des Gewerbegebiet West II ein Umlegungsverfahren nach den § 45 ff. BauGB durchgeführt werden. Zweck der Umlegung ist die Neuordnung der Grundstücke nach Lage, Form und Größe für die bauliche und sonstige Nutzung. So können u.a. die Grundstücke nördlich der Speckmannshofer Straße mit unterschiedlichen privaten Eigentümern zur Verwirklichung des Bebauungsplans neu geordnet werden. Versuche zum freihändigen Erwerb der Grundstücke durch die Stadt Amberg waren nicht erfolgreich. Beim Umlegungsverfahren werden die eingebrachten Grundstücke bewertet. Abgezogen werden Erschließungsflächen, Flächen für Regenrückhaltungen und naturschutzfachliche Ausgleichsflächen. Der Verteilung erfolgt dann durch Flächenrückgabe oder Geldleistung nach pflichtgemäßen Ermessen unter gerechter Abwägung der Interessen der Beteiligten. <u>Zu2:</u> An der Ausweisung der Gewerbegebietsflächen nördlich der Speckmannshofer Straße wird aus Gründen des Bedarfs an zukünftigen Gewerbegrundstücken festgehalten. In der Begründung zur 139. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung wird mit Hilfe einer Trendfortschreibung der Flächenbedarf an zukünftigen Gewerbeflächen für die Stadt Amberg hochgerechnet. Dabei wurde ein Zeitraum von sieben Jahren (01/2015-12/2021) herangezogen. Nach Abzug einer Flächeneinsparung durch das beschlossene Konzept zum nachhaltigen Bauen und einem Aufschlag wegen geringerer Flächenverfügbarkeit auf privaten Flächen werden zukünftig noch bis zu ca. 35,6 ha über die Erweiterung des IG Nord und die Ausweisungen der Gewerbegebiete B 85/AM 30 und West II hinaus benötigt. Auf die Ausführungen der Begründung zur Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung wird verwiesen.

Stellungnahme 1

Seite 2 von 2 - Stellungnahme vom 25.06.2021

„Splittersiedlung“ an der Speckmannshofer Straße als Mischgebiet integriert werden. Es ist kein Grund ersichtlich, weshalb die als Gewerbegebiet geplante Fläche nördlich der Speckmannshofer Straße nicht ebenso als Mischgebiet ausgewiesen werden kann. Durch weitere Wohnbebauung im genannten Bereich würde die bestehende „Splittersiedlung“ nicht nur integriert werden, sondern insgesamt entfallen.

Überdies würde ein Gewerbegebiet im nördlichen Bereich der Speckmannshofer Straße unweigerlich zu nachbarrechtlichen Spannungen mit den Bewohnern der angrenzenden Splittersiedlung führen. Neben dem Aspekt des Ortsbildes und Gebietscharakters liegt der entscheidende Abwägungsbelang im Bereich der Immissionen, die vom geplanten Gewerbegebiet auf die umgebende (Wohn-) Bebauung ausgehen.

3. Zum geplanten Lärmschutzwall auf meinem Grundstück mit der FISTnr. 1202/7

Die vorliegende Planung sieht die Errichtung eines Lärmschutzwalles u.a. auf meinem Grundstück mit der FISTnr. 1202/7 vor. Hiergegen **widerspreche** im Hinblick auf die damit einhergehenden Nutzungsbeschränkungen und Einschränkungen meines Grundstücks ausdrücklich.

Ich bitte daher ausdrücklich darum, die genannten Aspekte in die Planungen einfließen zu lassen. Rein vorsorglich behalte ich mir insgesamt rechtliche Schritte vor. Der Zweck dieser Eingabe besteht nicht in einer generellen Ablehnung des geplanten Vorhabens. Sie soll jedoch sicherstellen, dass die Planungsentscheidung der Stadt Amberg am Ende alle abwägungsrelevanten Aspekte berücksichtigt.

Die Splittersiedlung ist im Bebauungsplan einbezogen mit einer Mischgebietsnutzung (MI), welche zukünftig neben der überwiegend bestehenden Wohnnutzung auch gewerbliche Nutzungen zulässt.

Der neu auszuweisende Bereich zwischen MI und dem Dorfgebiet Speckmannshof wird neben dem Bedarf an Gewerbeflächen auch aus Gründen einer noch weitergehenden Nutzungseinschränkung der Betriebe hinsichtlich der Lärmemissionen nicht als MI festgesetzt. Auf Grund der umgrenzenden Gewerbestandorte (Gewerbegebiet West, Autohaus Fischer) und die anliegenden Wohnstandorte sind die zulässigen Emissionsrechte auf den Gewerbeflächen gering. Eine Zulassung von Wohnnutzungen bei Ausweisung eines MI würde eine weitere Einschränkung der Gewerbebetriebe bedeuten. Dies würde im Bereich der Speckmannshofer Straße zu so geringen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln zur Nachtzeit führen, dass die Ausweisung von Gewerbegrundstücken entsprechend § 8 BauNVO nicht mehr zu rechtfertigen wäre. Aus demselben Grund sind Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nicht zugelassen.

Zur Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm für die Lärmimmissionen auf die angrenzenden Wohnbebauungen wurde auf der Grundlage des geänderten Bebauungsplanentwurfes das Lärmgutachten überarbeitet und die erforderlichen Festsetzungen zur Einhaltung der Richtwerte im Bebauungsplanentwurf übernommen. Diese sind später bei der Baugenehmigung der Vorhaben nachzuweisen.

Zu 3:

Die geänderte Planung sieht keinen Lärmschutzwall mehr vor.

Anregungen im Rahmen der Beteiligung
der öffentlichen Auslegung

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

Stellungnahme 2

Seite 1 von 2 - Stellungnahme vom 28.06.2021

Zu dem geplanten Gewerbegebiet lege ich die nachfolgend angeführten Einsprüche ein.

- **unzureichender Sichtschutz**

Als Abschluss des Gewerbegebiets in Richtung des Ortsteils Speckmannshof ist ein Grünstreifen vorgesehen. Allerdings ist nur eine übliche Begrünung vorgesehen, welche meiner Meinung nach keinen ausreichenden Sichtschutz für die Anwohner von Speckmannshof darstellt. Dieser müsste eine entsprechende Höhe und eine gewisse Geschlossenheit aufweisen.

- **unzureichender Lärmschutz**

Während an anderer Stelle des geplanten Gewerbegebietes ein 4 Meter hoher Lärmschutzwall für die bestehende Wohnbebauung vorgesehen ist, ist in Richtung des Ortsteils Speckmannshof keinerlei Lärmschutz geplant. Dies stellt meiner Meinung nach ein gravierendes Versäumnis dar, da auch auf dieser Seite Lärmemissionen des angesiedelten Gewerbes deutlich hörbar sein werden und deshalb eine nicht zumutbare Beeinträchtigung für die Bewohner des Ortsteils Speckmannshof darstellen.

Zu unzureichender Sichtschutz:

Für die Eingrünungsflächen sind dicht bepflanzte Hecken mit Baum- und Straucharten vorgesehen mit einer Wuchshöhe im Endstadium von 15 m –20 m. Nördlich der Speckmannshofer Straße verläuft die geplante Hecke zur Ortschaft Speckmannshof teilweise unter der 110-kV-Leitung. Hier hat die Pflanzung und Pflege in Abstimmung mit Bayernwerk Netz zu erfolgen. Der Abstand zu den Stromseilen ist ausreichend für eine niedrigwachsende Hecke bzw. ist im zeitlichen Turnus eine Rücknahme höherer Sträucher erforderlich.

Zu unzureichender Lärmschutz

Zur Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm für die Lärmimmissionen auf die angrenzenden Wohnbebauungen wurde auf der Grundlage des geänderten Bebauungsplanentwurfes das Lärmgutachten überarbeitet und die erforderlichen Festsetzungen zur Einhaltung der Richtwerte im Bebauungsplanentwurf übernommen. Diese sind später bei der Baugenehmigung der Vorhaben nachzuweisen. Ein ausreichender Lärmschutz für die benachbarten Wohnnutzungen ist demnach auch ohne Anlage eines Lärmschutzwalles gewährleistet.

Anregungen im Rahmen der Beteiligung
der öffentlichen Auslegung

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

Stellungnahme 2

Seite 2 von 2 - Stellungnahme vom 28.06.2021

- **gravierende Beeinträchtigung des Schulwegs**

Die im Bebauungsplan vorgesehene Einfahrt zum Gewerbegebiet West II unterbricht den bestehenden Radweg, welche den Ortsteil Speckmannshof mit dem Stadtgebiet Amberg verbindet. Dieser wird von den schulpflichtigen Kindern des Ortsteils für ihren Schulweg benutzt, da die vorgesehenen Schulbusse stets überfüllt sind bzw. den Kindern, welche die städtische Realschule in der Fuggerstraße besuchen, eine kostenlose Schulbeförderung nicht zusteht.

Da sowohl morgens wie auch zu Schulende mit Lieferverkehr in Form von Schwerlastverkehr und Besucherverkehr zu rechnen ist, entstehen an den Einmündungen in der Speckmannshofer Straße und der Fuggerstraße unfallträchtige Gefahrenpunkte.

Dies ist meiner Meinung nach im derzeitigen Bebauungsplan nur unzureichend berücksichtigt und eine nicht hinzunehmende Beeinträchtigung.

- **übermäßige Verkehrsbelastung der Kreuzung B 85/Speckmannshofer Straße**

Durch die Neuausweisung des Gewerbegebietes „Gewerbegebiet West II“ ist aufgrund der geplanten Größe mit einem deutlich höheren Verkehrsaufkommen durch Liefer- und Besucherverkehr zu rechnen. Vor allem zu den Stoßzeiten ist die Kreuzung B85/Speckmannshofer Straße bereits jetzt aufgrund der derzeitigen Straßenführung überlastet.

Eine Anbindung des neuen Gewerbegebietes wird unter diesen Voraussetzungen für massive Verkehrsbehinderungen und Stauungen sorgen und somit nicht nur zu einer erhöhten Unfallgefährdung sondern auch zu einer massiven Umweltbelastung führen.

Zu gravierende Beeinträchtigung des Schulweges

Der Knotenpunktausbau an der Speckmannshofer Straße erfolgt richtlinienkonform. Die erforderlichen Sichtdreiecke sind eingehalten. Zudem ist die Kreuzung übersichtlich und einsehbar. Die Verkehrsbelastung in und aus dem Gewerbegebiet wird keine übermäßig hohe Frequenz erreichen, da es sich um eine Gewerbenutzung mit Ausschluss von hochfrequentierten Einzelhandelsbetrieben handelt. Auszugehen ist zudem nur von einem Quell- und Zielverkehr in und aus dem Gewerbegebiet West.

Auch die Einmündung der neuen Erschließungsstraße in die Fuggerstraße hält die erforderlichen Sichtdreiecke ein und es behindern keine direkt angrenzenden Gebäude die weitere Sicht. Zudem kann durch die beidseitig geführten Geh- und Radwege entlang der Erschließungsstraße in den bestehenden Geh- und Radweg an der Fuggerstraße eingefahren werden und auch umgekehrt.

Als Fazit kann angeführt werden, dass keine erhöhte Gefährdung für Fußgänger und Radfahrer besteht.

Zu übermäßige Verkehrsbelastung der Kreuzung B 85/Speckmannshofer Straße

Von staatlichen Bauamt wurde am 15.03.2022 eine Verkehrserhebung für die Knotenpunkte Speckmannshofer Straße/B 85/Katharinenfriedhofstraße und Speckmannshofer Straße/Fuggerstraße durchgeführt. Auf Grundlage dieser Daten und dem überarbeiteten Bebauungsplanentwurf ist eine Verkehrsprognose erstellt worden. Sie beinhaltet eine Neuverkehrsberechnung der geplanten Gewerbeflächen und die Herleitung der Verkehrsprognose sowie die Ableitung von Spitzenstundenbelastungen für die beiden Knotenpunkte.

Basierend auf den Ergebnissen der Verkehrserhebung und der Verkehrsprognose wird vom staatlichen Bauamt noch eine Leistungsfähigkeitsbeurteilung der o. g. signalisierten Knotenpunkte erfolgen.

Anregungen im Rahmen der Beteiligung
 der öffentlichen Auslegung

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

Stellungnahme 3

Seite 1 von 3 - Stellungnahme vom 29.06.2021

1. Ortsrandeingrünung Gewerbegebiet West

Die an der Grenze zum Gewerbegebiet West (AM32) damals vorgegebene Randeingrünung, wurde entgegen den Vorgaben im Bebauungsplan nicht hergestellt. Im Zuge der Erweiterung auf West II (AM149) wird diese jetzt als Gewerbefläche ausgewiesen.

Einspruch:

- a) Die ursprünglich geplante und entgegen dem Bebauungsplan nicht umgesetzte Randeingrünung von 15-25 m Breite westlich des Gewerbegebietes West (AM32) kann meines Erachtens – ohne entsprechenden Ersatz – nicht nachträglich durch einen neuen Bebauungsplan (AM149) als Gewerbefläche ausgewiesen werden. Diese Umwidmung wäre nach meinem Verständnis eine nachträgliche Legalisierung eines Verstoßes gegen die Vorgaben eines Bebauungsplanes.
- b) Die ursprünglich geplante Randeingrünung für West von durchschnittlich 20 m Breite muss additiv zu der geplanten Randeingrünung für West II von 30 m realisiert werden.

2. Verbindungsstraße zwischen Speckmannshof und Lengenloh

Diese Verbindungsstraße soll zukünftig über das Gewerbegebiet zur AM1/Speckmannshofer Straße geführt werden. Diese Straße kreuzt den bei Fußgängern und Radfahrern beliebten Weg in das Erholungsgebiet Ammerbachtal. Wird diese Verbindungsstraße durch das Gewerbegebiet geführt besteht die Gefahr erhöhten Verkehrsaufkommens nach Lengenloh und indirekt auch nach Gailoh und den umliegenden Dörfern. Die Verbindungsstraße ist eigentlich gerade am Kreuzungspunkt zum Ammerthaler Weg nur autobreit ausgelegt. Zudem ist diese Verbindungsstraße auch Teil eines Radrundwanderweges.

Einspruch:

- a) Durch ein zunehmendes Verkehrsaufkommen durch Kunden und Lieferanten auf der Verbindungsstraße nach Lengenloh besteht erhöhte Unfallgefahr für Fußgänger und Radfahrer auf dieser Strecke sowie am Kreuzungspunkt zum Ammerthaler Weg.

Zu 1: Ortsrandeingrünung Gewerbegebiet West

Die im bestehenden Bebauungsplan festgesetzte Eingrünung wurde nicht verwirklicht. Es haben sich keine landschaftsökologisch wertvollen Biotopstrukturen auf diesen Flächen entwickelt.

Die Planungskonzeption der Gewerbegebietserweiterung sieht im Westen die Eingrünung des gesamten Gewerbegebietes West vor. Die damals vorgesehen Eingrünungsflächen sind nun als Gewerbeflächen vorgesehen, da die damalige Funktion einer Eingrünung zur freien Landschaft obsolet geworden ist und es einen hohen Bedarf an Gewerbeflächen für die Stadt Amberg gibt (siehe Begründung zur 139. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans). Die entlang des Geltungsbereiches der Gewerbegebietserweiterung verlaufenden Grünflächen sind—anders als beim bestehenden Bebauungsplan— nach heutigen Recht naturschutzfachliche Ausgleichsflächen und den Eingriffen in Natur, Landschaft und Boden, welche durch das neue Gewerbegebiet verursacht werden, rechtlich zugeordnet (Festsetzung Nr. 12.10). Diese Flächen werden als Ökokontoflächen der Stadt Amberg geführt und dem Landesamt für Umweltschutz als Ausgleichsflächen gemeldet. Die Anlage erfolgt im Zuge der baulichen Erstellung des Gewerbegebietes.

Zu 2: Verbindungsstraße zwischen Speckmannshof und Lengenloh

Bei der Straße zwischen Speckmannshof und Lengenloh handelt es sich um eine nach dem Bayerischen Straßen- und Wegegesetz klassifizierte Gemeindeverbindungsstraße (GVS). Der überarbeitete Bebauungsplanentwurf sieht nun vor, die bestehende GVS zu unterbrechen und umzuleiten. Zukünftig wird die GVS in Richtung Speckmannshof auf die Erschließungsstraße des Gewerbegebietes geführt und weitergeleitet bis zur neunten Kreuzung an der Speckmannshofer Straße. Die bisherige GVS östlich Speckmannshof bleibt als Zufahrt zu den angebundenen Baugrundstücken, zur PV-Anlage, für die Landwirtschaft und für Fußgänger und Radfahrer erhalten. Südlich der PV-Anlage ist der Weg als Geh- und Radweg vorgesehen mit Anbindung an die beidseits geführten Geh- und Radwege entlang der neuen Erschließungsstraßen. Durch diese Verkehrsplanung wird für die Fußgänger und Radfahrer sowohl in Richtung Lengenloh als auch innerhalb des Gewerbegebietes einer Gefährdung entgegengewirkt.

Anregungen im Rahmen der Beteiligung der öffentlichen Auslegung	Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung
<u>Stellungnahme 3</u> Seite 2 von 3 - Stellungnahme vom 29.06.2021 3. <u>Einmündung Speckmannshofer Straße in das Gewerbegebiet</u> An der Speckmannshofer Straße soll eine Einmündung in das Gewerbegebiet erfolgen. Der parallel dazu verlaufende kombinierte Geh- und Radweg wird sehr häufig auch von Schülern auf den Weg in die Schulen benutzt. Lieferanten und Kunden biegen rechts und links in das Gewerbegebiet ein und verlassen rechts- und linksabbiegend wieder das Gewerbegebiet. Zusätzlich läuft über die Speckmannshofer Straße der Zubringerverkehr aus dem Gebiet Ammerthal/Illschwang und der Schwerlastverkehr einer Ammerthaler Baufirma. Auch alle Kunden und Zulieferer, die über die B85 kommen, werden den Weg nicht über die Fuggerstraße, sondern über die Speckmannshofer Straße nehmen. Diese in der Form geplante Ein-/Ausmündung wird ein Unfallschwerpunkt werden und eine Gefahr für die Radfahrer und Fußgänger darstellen. Einspruch: a) Die Anbindung des Gewerbegebietes über die Speckmannshofer Straße muss verkehrstechnisch entschärft werden und das sichere Überqueren der Einmündung für Fußgänger und Radfahrer durch geeignete Maßnahmen möglich sein. b) Ein verkehrstechnisches Gutachten sollte die Leistungsfähigkeit dieser Anbindung ermitteln und ggf. Alternativen vorschlagen. Bemerkung: Überquerungshilfen in Form eines „Zebrastreifens“ werden m. E. nicht die erforderliche Sicherheit bringen.	<u>Zu 3: Einmündung Speckmannshofer Straße in das Gewerbegebiet</u> Zu a) Der Konterpunktausbau erfolgt richtlinienkonform. Die erforderlichen Sichtdreiecke sind eingehalten. Zudem ist die Kreuzung übersichtlich und einsehbar. Die Verkehrsbelastung in und aus dem Gewerbegebiet wird keine übermäßig hohe Frequenz erreichen, da es sich um eine Gewerbenutzung mit Ausschluss von hochfrequentierten Einzelhandelsbetrieben handelt. Auszugehen ist zudem nur von einem Quell- und Zielverkehr in und aus dem Gewerbegebiet West. Es besteht deshalb keine erhöhte Gefährdung für Fußgänger und Radfahrer. Zu b) Von staatlichen Bauamt wurde am 15.03.2022 eine Verkehrserhebung für die Knotenpunkte Speckmannshofer Straße/B 85/Katharinenfriedhofstraße und Speckmannshofer Straße/Fuggerstraße durchgeführt. Auf Grundlage einer neueren Verkehrszählung und dem überarbeiteten Bebauungsplanentwurf ist eine Verkehrsprognose erstellt worden. Sie beinhaltet eine Neuverkehrsberechnung der geplanten Gewerbeflächen und die Herleitung der Verkehrsprognose sowie die Ableitung von Spitzenstundenbelastungen für die beiden bestehenden Knotenpunkte. Basierend auf den Ergebnissen der Verkehrserhebung und der Verkehrsprognose wird vom staatlichen Bauamt noch eine Leistungsfähigkeitsbeurteilung der o. g. signalisierten Knotenpunkte erfolgen. Eine Leistungsfähigkeitsüberprüfung des neuen nichtsignalisierten Knotenpunktes an der Speckmannshofer Straße wird wegen der geringeren Verkehrsbelastung als nicht erforderlich gesehen. In und aus dem Gewerbegebiet wird keine übermäßig hohe Frequenz erreicht, da es sich um eine Gewerbenutzung mit Ausschluss von hochfrequentierten Einzelhandelsbetrieben handelt. Auszugehen ist zudem nur von einem Quell- und Zielverkehr in und aus dem Gewerbegebiet West. Sollte sich wider erwarten ein erhöhtes Verkehrsaufkommen entwickeln, ist die Kreuzung so geplant, dass eine spätere Beampelung möglich wäre.

Anregungen im Rahmen der Beteiligung
der öffentlichen Auslegung

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

Stellungnahme 3

Seite 3 von 3 - Stellungnahme vom 29.06.2021

4. Ausgleichsflächen

Ausgleichsflächen, die abseits und teilweise in mehreren Kilometer Entfernung vom Gewerbegebiet ausgewiesen werden, erfüllen zwar die rechtlichen Vorgaben, werden aber den Bedürfnissen der Menschen, die nun 32 ha Gewerbegebiet im Blick haben, keinesfalls gerecht. In der vorgesehenen Ausgleichsflächenbilanz werden keine Ausgleichsflächen neu geschaffen, sondern nur bestehende mit marginalen Maßnahmen wie z. B. Einbringen von Stein-, Sand-, Totholzhaufen oder eines Beckens mit max. 2 qm für Gelbbauchunken, auf akademische Weise ökologisch aufgewertet. Diese aufgeführten Maßnahmen sind keine Kompensation für den Flächenfraß eines Gewerbegebietes von 32 ha Größe.

Einspruch:

- c) Die erforderlichen externen Ausgleichsflächen von 9,2 ha müssen vorwiegend im unmittelbaren naturräumlichen Umfeld untergebracht werden.
- d) Mindestens 30% oder 3 ha der externen Ausgleichsflächen müssen als „Pufferzone“ zwischen Postweiher mit der angrenzenden Siedlung und dem Gewerbegebiet West II mit der anschließenden Photovoltaik-Anlage auf der Flurnummer 1179 realisiert werden.

Zu 4: Ausgleichsflächen

Entsprechend den gesetzlichen Vorschriften des § 1a Abs.3 BauGB können die naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Voraussetzung ist, dass dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist. Die Stadt Amberg hat von dieser Regelung teilweise gebrauch gemacht. Bei dem vorliegenden Ausgleichsflächenkonzept sind o. g. Bedingungen eingehalten. Der Teilausgleich vor Ort übernimmt u. a. die Funktion der Eingrünung der Gewerbeflächen und es ergeben sich durch die linearen Strukturen landschaftsökologische Biotopvernetzungseffekte. Die Ausgleichsflächen außerhalb befinden sich im selben Naturraum. Der Ausgleich an anderer Stelle lässt sich damit begründen, dass die gewünschte Eingrünungsfunktion des Baugebietes erreicht ist. Eine Einschränkung der Gewerbeflächen zugunsten von zusätzlichen Ausgleichsflächen vor Ort wird aus Gründen des Bedarfs an Gewerbegrundstücken und der erhöhten Grunderwerbskosten nicht verfolgt.

Anregungen im Rahmen der Beteiligung
der öffentlichen Auslegung

Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung

Stellungnahme 4

Seite 1 von 3- Stellungnahme vom 30.06.2021

Es ist abzusehen, dass der Straßenverkehr deutlich zunehmen wird und der Verkehr sich an der Speckmannshofer Kreuzung, der Kreuzung beim Autohaus Fischer und der Abzweigung von der Speckmannshofer Str. zum Gewerbegebiet stauen und zurückstauen wird. Hierdurch kommt es zu erhöhten Lärm- und Abgasemissionen.

Durch die Abzweigung von der Speckmannshofer Straße zum Gewerbegebiet wird ein potenzieller Unfallschwerpunkt geschaffen, da hier ein Radweg kreuzt.

Es wird eine große Fläche wertvolles Ackerland im Stadtgebiet für immer versiegelt, was den Absichten, dem Flächenfraß entgegen zu wirken, völlig zuwiderläuft.

Zu Überbauung von Ackerland:

In der Begründung zur 139. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung wird mit Hilfe einer Trendfortschreibung der Flächenbedarf an zukünftigen Gewerbeflächen für die Stadt Amberg hochgerechnet. Dabei wurde ein Zeitraum von sieben Jahren (01/2015-12/2021) herangezogen. Nach Abzug einer Flächeneinsparung durch das beschlossene Konzept zum nachhaltigen Bauen und einem Aufschlag wegen geringerer Flächenverfügbarkeit auf privaten Flächen werden zukünftig noch bis zu ca. 35,6 ha über die Erweiterung des IG Nord und die Ausweisungen der Gewerbegebiete B 85/AM 30 und West II hinaus benötigt. Auf die Ausführungen der Begründung zur Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung wird verwiesen. Auf Grund dieses Bedarfes werden den Belangen der wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt Amberg Vorrang vor den Belangen der landwirtschaftlichen Nutzung der Acker- und Wiesenflächen eingeräumt.

Zu Verkehrszunahme:

Von staatlichen Bauamt wurde am 15.03.2022 eine Verkehrserhebung für die Knotenpunkte Speckmannshofer Straße/B 85/Katharinenfriedhofstraße und Speckmannshofer Straße/Fuggerstraße durchgeführt. Auf Grundlage dieser Daten und dem überarbeiteten Bebauungsplanentwurf ist eine Verkehrsprognose erstellt worden. Sie beinhaltet eine Neuverkehrsberechnung der geplanten Gewerbeflächen und die Herleitung der Verkehrsprognose sowie die Ableitung von Spitzenstundenbelastungen für die beiden Knotenpunkte.

Basierend auf den Ergebnissen der Verkehrserhebung und der Verkehrsprognose wird vom staatlichen Bauamt noch eine Leistungsfähigkeitsbeurteilung der o. g. signalisierten Knotenpunkte erfolgen.

Zu Abzweigung von der Speckmannshofer Straße:

Der Knotenpunktausbau erfolgt richtlinienkonform. Die erforderlichen Sichtdreiecke sind eingehalten. Zudem ist die Kreuzung übersichtlich und einsehbar. Die Verkehrsbelastung in und aus dem Gewerbegebiet wird keine übermäßig hohe Frequenz erreichen, da es sich um eine Gewerbenutzung mit Ausschluss von hochfrequentierten Einzelhandelsbetrieben handelt. Auszugehen ist zudem nur von einem Quell- und Zielverkehr in und aus dem Gewerbegebiet West. Es besteht deshalb keine erhöhte Gefährdung für Fußgänger und Radfahrer.

Anregungen im Rahmen der Beteiligung der öffentlichen Auslegung	Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung
<u>Stellungnahme 4</u> Seite 2 von 3 - Stellungnahme vom 30.06.2021 Der geplante Lärmschutzwall in Höhe von 4 m um die bestehenden Häuser der Splittersiedlung an der Speckmannshofer Straße stellt eine unzumutbare Belastung dar, insbesondere, da dieser in unmittelbarer Nähe zum westlichsten Haus entstehen soll und hierdurch eine deutliche Beeinträchtigung der Sicht und der Sonneneinstrahlung zu erwarten ist. Die geplante Parzelle 46 des Gewerbegebiets befindet sich teilweise auf bestehenden Gärten. Diese Gärten besitzen laut Antwort der Stadtverwaltung auf die vorhergehenden Stellungnahmen Bestandsschutz. Hierzu ist anzumerken, dass die Gärten bis zur Straße nördlich reichen und nicht nur bis zur geplanten Parzellengrenze. Zusätzlich befinden sich in den Gärten alte und ältere Obstbäume, die damit auch zerstört würden und der Boden wird für immer versiegelt. Somit wird hier ganz bewusst gegen die Ziele der „essbaren Stadt“ und des „Kampf gegen den Flächenfraß“ gearbeitet. Die Entwässerung des Gewerbegebiets zur Mitte hin zum tiefsten Punkt ist zum einen ausreichend zu gestalten, damit es nicht zu Überschwemmungen in Richtung Postweiher kommt (immerhin wird die Fläche komplett versiegelt), zum anderen ist darauf zu achten, dass durch Regenfälle nicht Schadstoffe von den versiegelten Flächen in den Entwässerungsbereich getragen werden.	<u>Zu Lärmschutzwall:</u> Die geänderte Planung sieht keinen Lärmschutzwall mehr vor. <u>Zu Gärten Parzelle 46:</u> Die seit langem bestehende Splittersiedlung der früheren Gemeinde Karmensölden nördlich der Speckmannshofer Straße ist im Bebauungsplan einbezogen worden mit einer Mischgebietsnutzung. Nördlich des Mischgebietes ist aus Gründen des Bedarfs eine Gewerbefläche im Bereich der Gärten ausgewiesen. Dies bezieht sich auf die zukünftige Nutzung bei entsprechender Verkaufsbereitschaft der drei Eigentümer. In die Gartennutzung wird nicht eingegriffen, da diese eigentumsrechtlichen Bestandsschutz genießt. Die Einhaltung der zulässigen Lärmimmissionen nach TA Lärm durch die zukünftige Gewerbenutzung wird durch den maximal zulässigen Lärmausstoß (siehe Festsetzung Nr.11) eingehalten. Für die planungsrechtlich zulässige Umnutzung der Gärten erfolgt ein naturschutzfachliche Ausgleich auf einer anderen Flächen (siehe Festsetzung Nr. 12.10). <u>Zu Entwässerung des Gebietes:</u> Für die Entwässerung des Gebietes zwischen Fiederbaches bis zum Postweiher und darüber hinaus ist für das ausgelaufene Wasserrecht zur Einleitung in den Fiederbach ein neues Wasserrecht erforderlich. Daneben bedarf es für die Öffnung des Postweiheraublaufgrabens entlang der west-ost verlaufenden Entwässerungsmulde eines wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahrens. Für beide Verfahren erfolgte die Planung und Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt. Durch die, zum Bebauungsplanverfahren parallel geführten, wasserrechtlichen Verfahren wird die quantitative und qualitative ordnungsgemäße Ableitung des Niederschlagswassers entsprechend den Vorschriften gewährleistet.

Anregungen im Rahmen der Beteiligung der öffentlichen Auslegung	Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung
<u>Stellungnahme 4</u> Seite 3 von 3- Stellungnahme vom 30.06.2021 Aufgrund der Nähe zum Naturschutzgebiet und unter Berücksichtigung der Tier- und Insektenpopulation sollte auf eine nächtliche Beleuchtung verzichtet werden (Stichwort Lichtverschmutzung)	<u>Zu Verzicht auf nächtliche Beleuchtung:</u> Auf Grund der Siedlungsstruktur des großflächigen Gewerbegebietes mit angrenzenden bestehenden Gewerbegebiet im Westen, dem Autohaus im Nordosten und der im Westen anschließenden PV-Anlage ist von weniger Insektenflug auszugehen als in Baugebieten mit vorhanden Grünstrukturen und angrenzenden naturnahen Biotopflächen. Hinsichtlich der nächtlichen Beleuchtung ist auf den Baugrundstücken selbst von weniger Auswirkungen auszugehen, da zwischen 22 und 6 Uhr für Werbeanlagen Beleuchtung aller Art nicht zulässig ist (Festsetzung Nr. 7.3). Ein Verbot der Beleuchtung der Gebäude könnte auch aus Gründen der Sicherheit (u. a. Einbruch) problematisch sein. Der Baufreiheit der privaten Gewerbetreibenden wird deshalb höher gewichtet. Bezüglich der Beleuchtung der Verkehrsanlagen werden seit der Umstellung auf LED-Leuchtmittel im Jahr 2017 in der Altstadt 3000 K und ansonsten 4000 K verwendet. Zur Verminderung der Lichtimmissionen werden zudem keine Rundleuchten mehr verwendet, sondern nur Leuchten, welche nach unten strahlen. Bei der Verwendung von Leuchten mit 4000 k ergeben sich ca. 10 % Kostenersparnis gegenüber Leuchten mit 3000 K. Auf Grund obiger Ausführungen wird den Belangen des Artenschutzes kein Vorrang eingeräumt und es erfolgt keine Festsetzung. Im Bebauungsplan werden aber Empfehlungen zur Verwendung von Leuchtmitteln mit möglichst wenig UV-Licht aufgenommen.