Stadt Amberg

# Bebauungsplan Amberg 113 „Gewerbegebiet Ost II“

## Begründung mit Umweltbericht

ENTWURF

in der Fassung vom

17.01.2018

Stand: 18.07.2017

Ergänzt: 11.12.2017

Aufgestellt: Angela Tiefel, Landschaftsarchitektin

# 1. Inhalt

A BEGRÜNDUNG ..... 1
2. Erfordernis der Planaufstellung ..... 1
3. Ziele und Zwecke der Planung ..... 1
4. Räumlicher Geltungsbereich ..... 2
5. Planverfahren ..... 2
6. Ausgangssituation ..... 2
6.1. Rechtliche Vorgaben für das Plangebiet ..... 3
6.1.1. Landes- und Regionalplanung ..... 3
6.1.2. Flächennutzungsplan der Stadt Amberg ..... 5
6.1.3. Vorhandenes Planungsrecht und Bestandsschutz Kleingartenanlage ..... 5
6.2. Städtebaulicher Bestand ..... 7
6.2.1. Vorhandene Flächennutzungen ..... 7
6.2.2. Verkaufsflächen Einzelhandelsnutzung mit zentrenrelevanten Sortimenten ..... 8
6.2.3. Verkehrsanbindung und Verkehrserschließung ..... 10
6.2.4. Ver- und Entsorgung ..... 11
6.2.5. Eigentumsverhältnisse ..... 11
6.3. Sonstige Planungsgrundlagen für das Plangebiet ..... 11
6.3.1. Gutachten ..... 11
6.3.2. Einzelhandelsentwicklungskonzept ..... 11
6.3.3. Gutachterliche Stellungnahme zu den Standortentwicklungsperspektiven des Gewerbegebiets Ost II ..... 13
7. Beschreibung wesentlicher Inhalte und Grundzüge der Planung ..... 15
8. Begründung der Festsetzungen ..... 15
8.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO ..... 15
8.1.1. Art der baulichen Nutzung ..... 15
8.1.2. Art der baulichen Nutzung - Einzelhandel ..... 18
8.1.3. Maß der baulichen Nutzung ..... 27
8.1.4. Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen, Abstandsflächen ..... 28
8.1.5. Stellplätze, Flächen für Gemeinschaftsanlagen ..... 30
8.1.6. Verkehrsflächen ..... 31
8.1.7. Ein- und Ausfahrten, Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, Schutzflächen ..... 32
8.1.8. Flächen für die Versorgung, für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich Regenrückhaltung ..... 34
8.1.9. Führung von ober- oder unterirdischen Versorgungsleitungen ..... 34
8.1.10. Private Grünflächen ..... 35
8.1.11. Mit Geh-, Fahrt-, und Leitungsrecht zu belastende Flächen ..... 36

8.1.12. Flächen für Immissionsschutzanlagen ... 36
8.1.13. Erhalt und Anpflanzung Bäumen und Sträuchern, sowie Bindungen für die den Erhalt ... 37
8.1.14. Maßnahmen zum Schutz von Boden und Wasserhaushalt ... 40
8.1.15. Zuordnung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB ... 40
8.2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften ... 41
8.2.1. gestalterische Festsetzungen ... 41
8.2.2. Werbeanlagen ... 42
8.2.3. Einfriedungen ... 45
9. Auswirkungen und Maßnahmen ... 45
9.1. Städtebau ... 45
9.1.1. Bauliche Entwicklung ... 45
9.2. Verkehrsanlagen ... 45
9.3. Ausgleichsflächen für Boden, Natur und Landschaft ... 45
B UMWELTBERICHT ... 46
10. Einleitung ... 46
10.1. Kurzdarstellung des Planinhalts mit Flächenbilanz ... 46
10.2. Übergeordnete Ziele und Planungen des Umweltschutzes ... 48
10.2.1. Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2013 ... 48
10.2.2. Regionalplan ... 51
10.2.3. Flächennutzungsplan / Landschaftsplan ... 53
10.3. Schutzgebiete und Schutzobjekte ... 54
10.4. ABSP ... 54
10.5. Baumschutzverordnung ... 55
11. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen Einschließlich der Prognose bei Durchführung ... 55
11.1. Beschreibung der Schutzgüter ... 55
11.1.1. Arten und Lebensräume ... 55
11.1.2. Boden ... 58
11.1.3. Wasser/Grundwasser ... 59
11.1.4. Klima und Lufthygiene ... 60
11.1.5. Landschaft ... 60
11.1.6. Mensch ... 61
11.1.7. Kultur- und sonstige Sachgüter ... 62
11.2. Wechselwirkungen ... 64
12. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung ... 64
13. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (gemäß §19 BNatSchG) ... 66
13.1. Vermeidung und Verringerung ... 66
13.2. Ermittlung des Ausgleichbedarfs ... 67
13.3. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplans ... 70

14. Anderweitige Planungsmöglichkeit ..... 71
15. Zusätzliche Angaben des Umweltberichts ..... 71
15.1. Methodik ..... 71
15.2. Schwierigkeiten und Kenntnislücken ..... 71
15.3. Monitoring ..... 72
16. Zusammenfassung ..... 72
17. Verwendete Grundlagen und Literatur zum Umweltbericht ..... 74

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS FÜR FACHBEGRIFFE

| | |
|---|---|
| ABSP | Arten- und Biotopschutzprogramm |
| BauGB | Baugesetzbuch |
| BauNVO | Baunutzungsverordnung |
| BayBO | Bayerische Bauordnung |
| BayStrWG | Bayerisches Straßen- und Wegegesetz |
| BayVGH | Bayerischer Verwaltungsgerichtshof |
| BVerwG | Bundesverwaltungsgericht |
| BImSchG | Bundesimmissionsschutzgesetz |
| BMZ | Baumassenzahl |
| BVerwG | Bundesverwaltungsgericht |
| DIN 18005 | „Schallschutz im Städtebau“ Teil 1 |
| DSchG | Denkmalschutzgesetz |
| EEK | Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Amberg vom April 2011, erstellt durch die GMA |
| GMA | Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, München |
| GE | Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO |
| GRZ | Grundflächenzahl |
| RRB | Regenrückhaltebecken |
| SO | Sondergebiet nach § 11 BauNVO |
| TA Lärm | Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm |
| TA Luft | Technische Anleitung zur Reinhaltung von Luft |
| VK | Verkaufsfläche |
| WA | allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO |

# A BEGRÜNDUNG

gemäß § 2a Nr. 1 BauGB

## 2. Erfordernis der Planaufstellung

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept (EEK) für die Stadt Amberg, erarbeitet durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), München, wurde im Juli 2011 vom Stadtrat beschlossen. Ein Baustein für die Umsetzung des EEK ist die Anpassung vorhandener Bebauungspläne mit gewerblichen Nutzungen entsprechend den Empfehlungen des Gutachtens. In der Stadtratssitzung im Oktober 2011 erfolgte der Beschluss, unter anderen für das Gewerbegebiet Ost ein Änderungsverfahren zur Reglementierung der Verkaufsflächen und Sortimente bei Einzelhandelsnutzungen einzuleiten. Da das Änderungsverfahren sich planungsrechtlich auf den Bebauungsplan Amberg XLIII „Gewerbegebiet Ost“ stützte, wurde vorab der Bebauungsplan auf Rechtmäßigkeit überprüft. Dabei stellte man fest, dass auf Grund von Ausfertigungsmängeln die Satzung nicht rechtskräftig geworden war. Aus Gründen der Rechtsklarheit und Planungssicherheit beschloss die Stadt Amberg, den bestehenden Bebauungsplan zuerst aufzuheben und den neuen Bebauungsplan Amberg 113 „Gewerbegebiet Ost II“ aufzustellen. Die Aufhebung ist am 31.10.2013 rechtskräftig geworden. Damit soll entsprechend den Vorgaben des BauGB für die Zukunft eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Baugebiet gewährleitet werden.

## 3. Ziele und Zwecke der Planung

Das Baugebiet hat noch einige Flächen an erschlossenen, unbebauten Grundstücken mit planungsrechtlicher Zulässigkeit nach § 30, § 34 und § 35 BauGB mit einer Gesamtfläche von ca. 4,1 ha. Auf Grund der hohen Standortgunst durch die gute Anbindung an das lokale und überörtliche Verkehrsnetz und der Synergieeffekte durch die bereits vorhanden massiven Einzelhandelsnutzungen ist das Baugebiet für weitere Ansiedlungen von Einzelhandelsnutzung bzw. Änderungen und Ausweitungen der vorhandenen Einzelhandelsnutzungen von sehr großem Interesse. In der Vergangenheit erfolgten immer wieder entsprechende Anfragen. Oft handelt es sich um großflächigen Einzelhandel mit innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Nach Aufhebung des Bebauungsplans “Gewerbegebiet Ost“ ist daher das wichtigste Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans die Gewährleitung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung insbesondere hinsichtlich der Lenkung der Neuerrichtung und Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben. Bei der Neuaufstellung sind die Aussagen des EEK und der gutachterlichen Stellungnahme zu den Standortentwicklungsperspektiven des Gewerbegebietes Ost II von 2014 als beschossene städtebauliche Entwicklungskonzepte im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in der Abwägung zu beachten.

Im EEK 2011 wurden weiterführende Empfehlungen für die wesentlichen Bebauungspläne der Stadt Amberg mit gewerblichen Nutzungen formuliert (siehe Kapitel 6.3.2). Dementsprechend lässt sich folgende kommunale Aufgabe begründen: *„schrittweise **Überarbeitung der Bauleitplanung an denjenigen Standorten, die gemäß Einzelhandelsentwicklungskonzept für die entsprechenden Sortimente** (v. a. innenstadtrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente) **dauerhaft nicht mehr in Frage kommen** sollen; vorbereitet durch eine entsprechende Überarbeitung planungsrechtlicher Festsetzungen für diese Gebiete unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Entschädigungsregelungen; **prioritär sind dabei Gebiete mit erkennbaren Ansiedlungsdruck anzupassen**, Gebiete in denen eine kurzfristige Handelsentwicklung wenig wahrscheinlich ist , können zunächst nachrangig behandelt werden.“* (EEK, Seite 113).

Ein weiterer Zweck der Neuaufstellung des Bebauungsplans ist die Einbeziehung der Außenbereichsflächen im Südosten des Geltungsbereiches (Erläuterungen zum Planungsrecht siehe Kapitel. 6.1.3). Dadurch wird diesem Standort wieder ein Planungsrecht als Baugebiet gegeben.

Im Baugebiet war die Verlegung des nordwestlichen Teils der Kleingartenanlage geplant und damals mit Teilbebauungsplänen planungsrechtlich festgelegt worden (vgl. Kapitel. 6.1.3). In der vergangenen politischen Diskussion wurde eine Beibehaltung der bestehenden und nach Bundeskleigartengesetz bestandsgeschützten Kleingartenanlage favorisiert und im

Stadtrat am 20.04.2015 beschlossen. Daraus sich ergebende erforderliche planerische Anpassungen sind im Bebauungsplan berücksichtigt worden.

## 4. Räumlicher Geltungsbereich

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. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 23 ha.

## 5. Planverfahren

Der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB mit der 110. Änderung des Flächennutzung- und landschaftsplan aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss erfolgte am 30.09.2013.

Zur Sicherung der Planung für den Planbereich hat die Stadt Amberg am 31.10.2013 eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB erlassen. Nach Ablauf erfolgte am 04.01.2016 eine erneute Veränderungssperre nach § 17 Abs. 3 BauGB für die Dauer von zwei Jahren.

Die beiden Veränderungssperren waren aus folgenden Gründen erforderlich:

Im bereits entstandenen Innenbereich bestand die Gefah, dass eine Ausdehnung von großflächigen Einzelhandelsnutzungen gemäß § 34 Abs. 1 BauGB sowohl innerhalb des entstandenen Sondergebietes durch Erhöhung der Verkaufsfläche als auch in der naheren Umgebung stattfindet.

Die Umsetzung des beschlossenen Einzelhandelsgutachtens mit der Empfehlung, innenstadt- und nahversorgungsrelevante Sortimente auf den aktuellen Bestand zu begrenzen und darüber hinaus weitgehend auszuschließen, war im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen. Durch weitere Einzelhandelsnutzungen mit innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten wären Tatsachen geschaffen worden, welche der Umsetzung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes entgegengewirkt hätten. Dies gilt nicht nur für die damals bereits entstandenen Innenbereichslagen nach § 34 BauGB, sondern auch für Außenbereichslagen nach § 35 BauGB mit Zulässigkeitsvoraussetzung nach § 35 Abs. 2 BauGB (sonstige Vorhaben).

Gewerbliche Neu- und Umnutzungen bzw. Nutzungserweiterungen mit erhöhten Lärmimmissionen, die nach der TA Lärm noch genehmigungsfähig gewesen wären, hätten sich erschwerend für die zu erstellende Geräuschkontingentierung der Gewerbegrundstücke auswirken können. Im Extremfall hätten von einzelnen Betrieben so hohe Lärmimmissionen ausgehen können, dass auf anderen Gewerbegrundstücken nur noch eine sehr eingeschränkte oder gar keine gewerbliche Nutzung mehr möglich gewesen wäre.

## 6. Ausgangssituation

In diesem Kapitel werden umweltbezogenen Inhalte nicht aufgeführt, da die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes im Umweltbericht in einer zusammenfassenden Form dargelegt werden. Es wird auf den Umweltbericht verwiesen.

## 6.1. Rechtliche Vorgaben für das Plangebiet

### 6.1.1. Landes- und Regionalplanung

***Landesentwicklungsprogramm Bayern***

Im **Landesentwicklungsprogramm** (LEP) vom 01.09.2013 sind für Einzelhandelsgroßprojekte landesplanerische Zielvorgaben genannt. (Kapitel 5.3 des LEP). Diese Ziele (5.3.1 bis 5.3.3) begründen für die Bauleitplanung entsprechend § 1 Abs. 4 BauGB eine Anpassungspflicht. Nachfolgend sind die für das Gewerbegebiet relevanten **Ziele** wiedergegeben:

**Lage im Raum (5.3.1):**

Flächen für Einzelhandelsgroßprojekt dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausweisungen zulässig

- für Nahversorgungsbetriebe bis 1 200 m² Verkaufsfläche in allen Gemeinden,
- für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe.

**Berücksichtigung:**

Die Stadt Amberg ist gemäß LEP-Ziel A II 2.1.8 in Verbindung mit Anhang 2 „Strukturkarte“ als Oberzentrum ausgewiesen und damit für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten geeignet.

**Lage in der Gemeinde (5.3.2):**

Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Abweichend sind Ausweisungen in städtebauliche Randlagen zulässig, wenn

- das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder
- die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen.

**Berücksichtigung:**

Zur städtebaulichen Integration und ÖPNV-Anbindung wird auf die Stellungnahme der Regierung der Oberpfalz, Höhere Landesplanungsbehörde vom 04.12.2013 Bezug genommen. Danach sind *„städtebaulich integrierte Lagen Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen. Direkt an einen Siedlungszusammenhang angrenzende Standorte sind nur dann städtebaulich integriert, wenn sie an einen Gemeindeanteil anschließen, der nach Bevölkerungsanteil und Siedlungsstruktur einen Hauptort darstellt und in dem die Einrichtungen zur Deckung des wirtschaftlichen, kulturellen und sozialen Grundbedarfs für die Gemeindebevölkerung im Wesentlichen vorgehalten werden. Dagegen sind städtebauliche Randlagen Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs ohne wesentliche Wohnanteile oder direkt angrenzend. In städtebaulichen Randlagen ist eine fußläufige Erreichbarkeit nicht erforderlich, wohl aber – zur Sicherstellung der Erreichbarkeit für alle Bevölkerungsgruppen – eine ortsübliche Anbindung an den ÖPNV (vgl. Begründung zu LEP-Ziel 5.3.2).*

*Für das „Sondergebiet – Großflächiger Einzelhandel“ nördlich der Straße „An den Franzosenäckern“ sind die LEP-Anforderung nach Abschnitt 5.3.2 (Z) LEP 2013 für den Ausnahmefall der „städtebaulichen Randlage“ erfüllt. Dies setzt voraus, dass das Gebiet – unter Berücksichtigung des trotz Aufhebung des Bebauungsplanes Amberg LXIII „Gewerbegebiet*

*Ost“ zu gewährleistenden Bestandsschutzes – künftig des Verkaufes von Waren des sonstigen Bedarfs dient. Dies scheint von der Stadt Amberg im Rahmen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes auch beabsichtigt zu sein, ist aber in den Festsetzungen noch zu konkretisieren.“*

**Zulässige Verkaufsflächen (5.3.3):**

Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentsspezifische Verkaufsfläche die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,

- soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H.,
- soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100 000 Einwohner 30 v.H., für die 100 000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H. der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen

**Berücksichtigung:**

Im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte von der Höheren Landesplanungsbehörde die Forderung, gemäß dem LEP-Ziel 5.3.3 für Einzelhandelsgroßprojekte im gesamten Gewerbegebiet Ost Verkaufsflächen-Obergrenzen festzulegen.

Im Nachgang kam es zu einen Erörterungstermin zwischen der Höheren Landesplanungsbehörde und der Bauverwaltung der Stadt Amberg mit dem Ergebnis, dass es aus landesplanerischer Sicht in Anbetracht der LEP-Vorgaben notwendig ist, über das vorgesehene Maß hinaus die sortimentsspezifischen Verkaufsflächen-Obergrenzen im großflächigen Einkaufszentrum SO1 mit SB-Warenhaus / Shop-Zone und der Agglomeration von klein- und großflächigen Fachmärkten zu beschränken. Das SO1 ist das Kernstück des Einzelhandelsstandorts und hat mit Abstand die größten Verkaufsflächen, von denen bei unbegrenzten Nutzungsmöglichkeiten ein erhebliches Gefährdungspotenzial für die gem. LEP 5.3 verfolgten Ziele der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Funktionsfähigkeit der zentralen Orte ausgehen könnte. Auf den flächenmäßig untergeordneten Baugrundstücken (SO2 und SO3, GE1) ist aus Sicht der Landesplanung durch die im Bebauungsplan vorgesehenen sortimentsspezifischen Festsetzungen und baulichen Grenzen sichergestellt, dass die aus landesplanerischer Sicht raumverträglichen Verkaufsflächen nicht überschritten werden. Die erforderlichen Festsetzungen hinsichtlich der Verkaufsflächen- und Sortimentsbegrenzungen im SO1 wurden im Bebauungsplan getroffen.

***Regionalplan Oberpfalz Nord***

**Ökonomische Erfordernisse des Mittelbereiches Amberg und Sulzbach Rosenberg (2.1.1):**

Der Stadt- und Umlandbereich Amberg/Sulzbach-Rosenberg soll so entwickelt und geordnet werden, dass seine Attraktivität als Wirtschaftsstandort sowie als Lebensraum der hier wohnenden und arbeitenden Bevölkerung nachhaltig verbessert wird. In diesen Teilräumen sollen insbesondere

- die Fortführung der Eisen-, Stahl- und Rohrerzeugung (Neue Maxhütte Stahl& Rohr) gesichert, ein weiterer Ausbau und die Neuansiedlung von Forschungs-und Entwicklungseinrichtungen sowie von Produktions- und Dienstleistungsbetrieben mit qualifizierten Arbeitsplätzen angestrebt werden, wobei die Vorteile als Standort einer Hochschule, einer Technologietransfereinrichtung und des Existenzgründerzentrums genutzt werden sollen

Begründung zu 2.1.1:

Der im Landesentwicklungsprogramm Bayern festgelegte Stadt- und Umlandbereich Amberg/Sulzbach-Rosenberg umfasst das Oberzentrum Amberg, das Mittelzentrum Sulzbach-Rosenberg, das Unterzentrum Kümmersbruck, das Kleinzentrum Hahnbach sowie die Gemeinden Ammerthal, Ebermannsdorf, Freudenberg Poppenricht und Ursensollen. Dieser Raum

weist eine relativ hohe Konzentration an Wohnungen und Arbeitsplätzen auf. Die Agglomerationsvorteile der erreichten Verdichtung, die Nähe zum großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen und die Lage an wichtigen Ost-West-Verkehrsverbindungen bieten gute Voraussetzungen für die Überwindung gegenwärtiger Strukturprobleme und die Entwicklung zu einem attraktiven Wirtschafts- und Lebensraum. Dieser Raum kommt vor allem als Standort für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe in Betracht, die hohe Anforderungen an Infrastruktur, Kommunikationsmöglichkeiten sowie Qualifikation der Arbeitskräfte stellen. Als Schritte für die Weiterentwicklung solcher Wirtschaftsbereiche sind zu nennen: **Bereitstellung und bedarfsgerechte Erschließung geeigneter gewerblicher Flächen** (eigene Hervorhebung), Ausbau der mittelbar für die Betriebe bedeutsamen Infrastruktur (z.B. moderne Kommunikationstechnologie, Nah- und Fernverkehrssysteme), Kooperation im Rahmen eines Wirtschaftsforums, Innovations- und Technologieförderung, gemeinsames Marketing-und Entwicklungskonzept für die Mittelbereiche Amberg und Sulzbach-Rosenberg, Regionalmarketing, Errichtung bzw. Ausbau von Technologietransfereinrichtungen, Nutzung bzw. Errichtung von Existenzgründerzentren, Sanierung der industriellen Altlasten, Erhöhung des Qualifikationsniveaus der Arbeitskräfte (vgl. Teilraumgutachten Amberg-Sulzbach 1995), **Ausbau der Einzelhandelsfunktion** (eigene Hervorhebung), Ausbau der grenzüberschreitenden Kooperation. Daneben ist auch die Fortführung der Eisen-, Stahl- und Rohrerzeugung unverzichtbar, da für die in diesem Wirtschaftszweig Beschäftigten gegenwärtig kaum Erwerbsalternativen bestehen. Notwendig ist auch die Pflege der "weichen" Standortfaktoren (kulturelles und Bildungsangebot, Angebot für Freizeit und Erholung, attraktive Wohngebiete mit Umfeld, Bewahrung und Pflege der Kulturlandschaft).

**Berücksichtigung:**

Die hervorgehobenen Maßnahmen „Bereitstellung und bedarfsgerechte Erschließung geeigneter gewerblicher Flächen“ und „Ausbau der Einzelhandelsfunktion“ mit dem Ziel, den Stadt- und Umlandbereich Amberg/Sulzbach-Rosenberg so zu entwickeln und zu ordnen werden durch die Ausweisung des Handelsstandortes Gewerbegebiet Ost mit Einzelhandelsgroßprojekten zur Versorgung der Stadt und des Umlandes mit Waren des täglichen und sonstigen Bedarfs und der Vorhaltung von Gewerbestandorten mit guter Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz verfolgt.

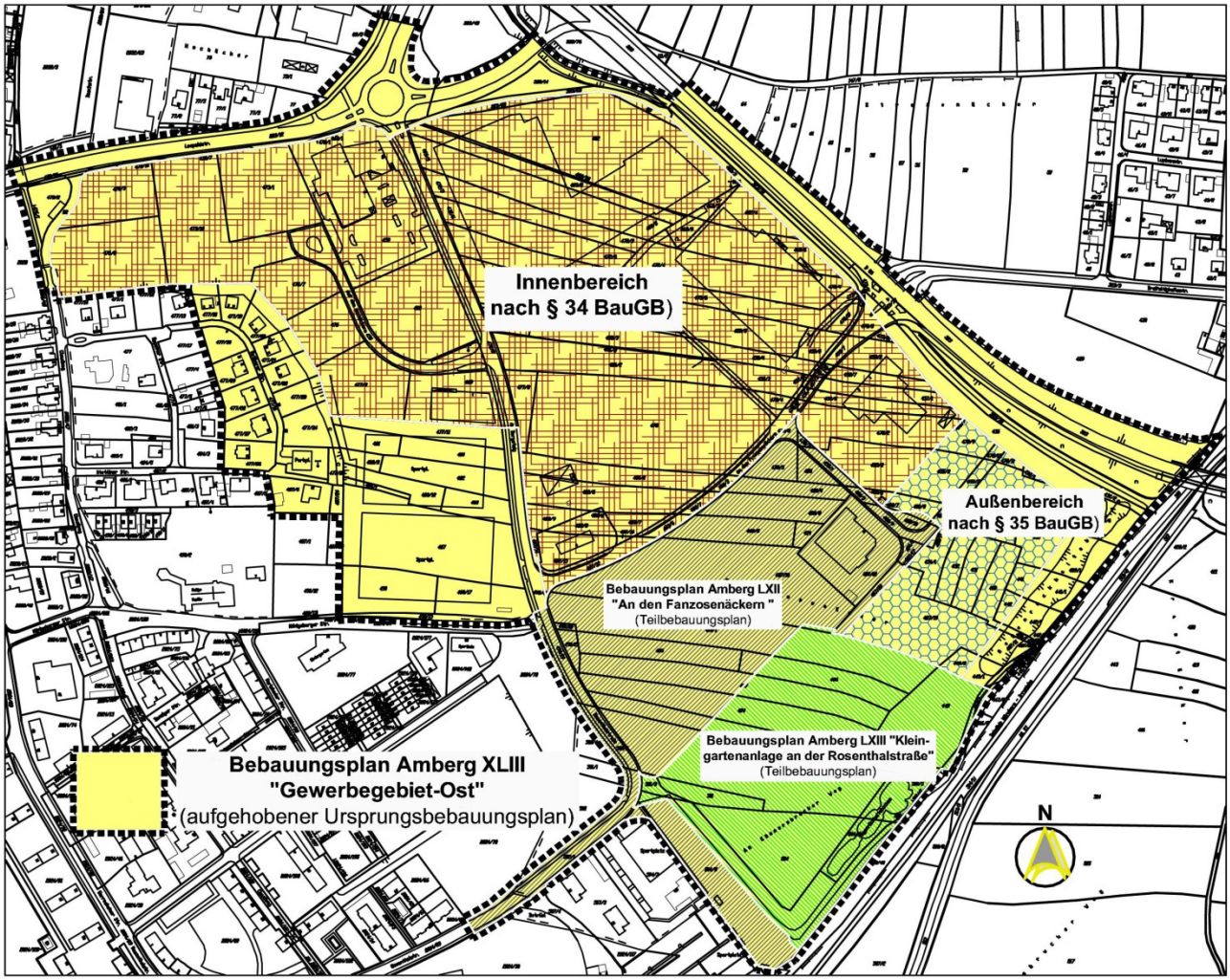
### 6.1.2. Flächennutzungsplan der Stadt Amberg

Innerhalb des Planbereiches sind im Flächennutzung- und Landschaftsplan das bestehende Einkaufszentrum mit Shop-Zone, der Elektrofachmarkt und das Fachmarktzentrum als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel dargestellt. Der zentrale Parkplatz ist als öffentlicher Parkplatz eingetragen, obwohl es sich um den privaten Parkplatz der Einzelhandelsbetriebe handelt, der auch in Privateigentum ist. Alle anderen Bauflächen sind Gewerbegebiete. Die Leopoldstraße, die B 85, die Straßen Am Bergsteig und An den Franzosenäckern mit Anbindung an die Leopoldstraße und B 85 sind Hauptverkehrsflächen. Die beiden Stichstraße Auf den Hochäckern und An den Franzosenäckern Straßenverkehrsflächen. Eingetragen ist die geplante Anbindung nach Süden über die Bahnstrecke mit Anschluss an die AS 27.

### 6.1.3. Vorhandenes Planungsrecht und Bestandsschutz Kleingartenanlage

**Vorhandenes Planungsrecht**

In der nachfolgenden Graphik ist das momentane Planungsrecht dargestellt.




Ursprünglich wurde der Bebauungsplan Amberg XLIII „Gewerbegebiet Ost“ aufgestellt. Dieser erlangte am 03.08.2002 Rechtskraft. Zum Zwecke der Verlegung der nordwestlichen Hälfte der Dauerkleingartenanlage (siehe Luftbild Umweltbericht Kapitel 10.1) nach Süden und einer damit verbundenen Arrondierung der Gewerbeflächen, stellte die Stadt Amberg innerhalb des Geltungsbereiches des Ursprungsbebauungsplans die beiden selbstständigen Teilbebauungspläne Amberg LXII „An den Franzosenäckern“ und Amberg LXIII „Kleingartenanlage an der Rosenthalstraße“, beide mit Rechtskraft vom 20.08.2005, auf.

Auf Grund der festgestellten Ausfertigungsmängel und zur Wiederherstellung der Rechtsklarheit und Planungssicherheit erfolgte eine isolierte Aufhebung des Bebauungsplans Amberg XLIII „Gewerbegebiet Ost“. Nach erlangter Wirksamkeit der Aufhebung am 31.10.2013 ist das zu überplanende Gebiet planungsrechtlich in drei Rechtsbereiche zu unterscheiden.

Für die Teilfläche im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Amberg LXII „An den Franzosenäckern“ gilt **§ 30 BauGB** mit der Festsetzung eines GE. In diesem Bebauungsplan ist die Wendeschleife an der Stichstraße „An den Franzosenäckern“ bereits festgesetzt.

Das Baugebiet hat sich bis zum Baugrundstück An den Franzosenäckern 1/3 zu einem Innenbereich nach **§ 34 BauGB** entwickelt (siehe Luftbild). Die vorhandenen noch nicht bebauten Grundstücke sind Baulücken innerhalb des Bebauungszusammenhanges. Das ist dann der Fall, wenn die aufeinander folgende Bebauung trotzt der vorhandenen Lücke für das unbebaute Grundstück den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit der Siedlungsstruktur vermittelt.

Das Straßennetz ist komplett hergestellt und erschließt die bereits bebauten und noch nicht bebauten Baugrundstücke. Das Einkaufszentrum an der B85 / Leopoldstraße mit dem Gemeinschaftsparkplatz und zwei angrenzenden Gewerbeparzellen

(Tankstelle und Waschstraße) sind bereits vollständig baulich genutzt. Westlich der Straße Am Bergsteig wurden ein Getränkemarkt und Verwaltungsgebäude errichtet.

Die Freifläche an der Leopoldstraße / Claudiweg wird von allen Seiten von Bebauung eingefasst. Nach Norden hin schließt sich im Anschluss an die Leopoldstraße eine Gewerbe- und Mischgebietsbebauung, nach Süden, visuell getrennt durch den Lärmschutzwall, ein Wohngebiet, nach Osten ein Lebensmitteldiscounter und nach Westen ein Gewerbegrundstück an. Dieses letztgenente Gewerbegrundstück (Leopoldstraße 10) ist seit einigen Jahren nicht mehr gewerblich genutzt und der Altbestand wurde beseitigt. Allerdings muss nach wie vor von einer prägenden Kraft ausgegangen werden, da nach der Verkehrsauffassung von einer Wiederaufnahme der Nutzung zu rechnen ist. Man kann davon ausgehen, dass die Bebauungen im Norden und Süden -durch die trennenden Wirkungen der Leopoldstraße bzw. des Lärmschutzwalles- für die noch nicht bebaute Fläche keine prägende Wirkung haben. Maßstabsbildend für die Baulücke sind deshalb die benachbarten Baugrundstücke Leopoldstraße 10 und der Renovierungs-Baumarkt. Diese geben den Rahmen für die mögliche Bebauung vor. Zur Abgrenzung einer Baulücke von einer Außenbereichsinsel im Innenbereich sind die angrenzenden, baugebietsprägenden Grundstücke mit heranzuziehen. Als Faustforme gilt, dass Breite des unbebauten Bereiches entlang der Straße nicht mehr als das Dreifache der üblichen Breite der auf beiden Seiten angrenzenden Grundstücke. Dieses Maß wird nicht überschritten und deshalb ist entsprechend der maßstabsbildenden Nachbarbebauung der Bereich als Bebauungszusammenhangs zu beurteilen.

Der Bebauungszusammenhang im Südosten Geltungsbereiches endet mit der Bebauung auf den Grundstücken An den Franzosenäckern 1/3. Die sich daran anschließende Ackerfläche zwischen B 85, Bahnlinie und Kleigartenanlage ist als Außenbereich nach **§ 35 BauGB** anzusprechen.

**Bestandsschutz Kleingartenanlage**

Zum Zwecke der Arrondierung der Gewerbeflächen und um einen besseren Grundstückszuschnitt zu erhalten, wurden 2005 die zwei Teilbebauungspläne „An den Franzosenäckern“ und „Kleingartenanlage an der Rosenthalstraße“ aufgestellt. Demnach sollte der nordwestliche Teil der Kleingartenanlage im direkten Anschluss an den südöstlichen Teil der Anlage verlegt werden. Die Verlegung der Teilfläche ist bis heute nicht vollzogen. **Die Kleingartenanlage ist im Bestand durch das Bundeskleingartengesetz geschützt.** Eine Verlegung ist nur möglich, wenn die Stadt Amberg voll erschlossene, gleich große Ersatzgärten zu Verfügung stellt. Der Eigentümer eines Grundstückes auf der Ersatzfläche zeigt keine Verkaufsbereitschaft und kann zum Verkauf auch nicht gezwungen werden.

Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde die Verlegung der Kleingärten vom Stadtverband Amberg der Kleingärtner e. V., vom Kleingartenverein „Am Bergsteig“ und von Teilen der Bevölkerung des Wohngebietes Bergsteig entschieden abgelehnt. Von Seiten der politischen Führung erfolgte eine Zusage zum Erhalt der bestehenden Anlage und der dieses wurde im Stadtrat am 20.04.2015 beschlossen (Beschlussvorlage 005/0017/2015).

## 6.2. Städtebaulicher Bestand

### 6.2.1. Vorhandene Flächennutzungen

Im Umweltbericht in Kapitel 10.1 ist ein Luftbild von 2016 abgedruckt. Darauf ist ersichtlich, dass das Baugebiet zum Großteil schon baulich genutzt wird. Baulücken sind noch am Claudiweg an den Straße Auf den Hochäckern und südlich der Straße An den Franzosenäckern vorhanden. Der Bereich südöstlich der Stichstraße An den Franzosenäckern ist insgesamt noch nicht bebaut.

Zentraler Bereich des Handelsstandorts ist das Sondergebiet mit Einzelhandelsgroßprojekten zwischen der B 85, der Straße An den Franzosenäckern, der Straße Am Bergsteig und der Zufahrtsrampe Leopoldstraße / B 85. Es besteht aus einem zentralen Parkplatz im Südwesten, einem SB-Warenhaus mit integrierter Shop-Zone und großflächigem Elektrofachmarkt im Norden und einem Fachmarktzentrum mit sieben Einzelhandelsbetrieben im Osten. Ergänzt wird die Sondergebietsnutzung westlich der Straße Am Bergsteig durch einen Lebensmittel-Discounter mit Drogeriemarkt und einem Renovierungsbaumarkt. Weitere Einzelhandelsnutzungen unterhalb der Vermutungsgrenze sind der Getränkemarkt und der Bekleidungsfachmarkt westlich der Straße Am Bergsteig und einem Fachmarkt für Werkzeug, Schreinereibedarf und Arbeitskleidung

südlich der Straße An den Franzosenäckern. In Kapitel 8.1.2 Art der baulichen Nutzung – Einzelhandel sind für die Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten die einzelnen Verkaufsflächen aufgelistet.

Daneben sind Dienstleistungsbetriebe an der Straße Auf den Hochäckern, eine Tankstelle und Waschstraße im südwestlichen Anschluss an den zentralen Parkplatz und eine Autoglasreparaturwerkstatt südlich der Straße An den Franzosenäckern vorhanden. Im Anschluss daran wird eine SB-Autowaschanlage momentan gebaut. Der einzige Gewerbebetrieb des produzierenden Gewerbes (Sondermaschinenbau) liegt am Ende der Stichstraße An den Franzosenäckern.

Im Einmündungsbereich der Straße An den Franzosenäckern ist im Gebäude des ehemaligen Autohauses neben dem oben erwähnten Fachmarkt für Werkzeug, Schreinereibedarf und Arbeitskleidung eine Erlebnisgastronomie vorahnden, welche als Vergnügungsstätte anzusprechen ist.

### 6.2.2. Verkaufsflächen Einzelhandelsnutzung mit zentrenrelevanten Sortimenten

Die genehmigten Verkaufsflächen mit zentrenrelevanten Sortimenten (innenstadt- und nahversorgungsrelevant) wurden entsprechend der Bauvorlagenpläne ermittelt und sind nachfolgend aufgeführt. Bei den Verkaufsflächen mitgerechnet wurden entsprechend Söfker, in Ernst/Zinkahn/Bielenberg (BauGB, Rn. 53d zu § 11 BauNVO) alle „Flächen, die zum Verkauf von Waren bestimmt sind, also alle zum Zweck des Verkaufs den Kunden zugänglichen Flächen“. Die anhand der Pläne ermittelten Zahlen differieren z.T. mit den in den Bauvorlagen angegebenen Verkaufsflächen.

Zu den Verkaufsflächen sind hinzuzurechnen:
- Eingangsbereich;
- Windfang;
- Gänge, Treppen;
- Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden können (Fleisch-, Wurst- Käsetheke, Back-Shop);
- Kassenzone;
- Bereich nach der Kassenzone einschließlich des Bereiches zum Einpacken der Ware und Entsorgung des Verpackungsmaterials;
- überdachte Abstellflächen für Einkaufswägen, die dem Eingangsbereich eines Lebensmittelmarktes / Einzelhandelsgeschäftes unmittelbar zugeordnet sind;

**Sondergebiete:**

**Am Bergsteig 1 - SB-Warenhaus mit Shop-Zone (SO1)** 9.554,92 m²

Baugenehmigungsbescheid vom 04.08.2008: Neuaufteilung der Verkaufs- und Konzessionärsflächen (Bauvorlagennummer: BSB 225/2008-O)

| | |
|---|---|
| - SB-Warenhaus (Kaufland): | |
| Verkaufsraum SBW: | 6.694,25 m² |
| Verkaufsraum Kassenzone: | 117,78 m² |
| ehemalige Info: | 9,47 m² |
| Getränkerückgabe: | 17,55 m² |
| Abstellflächen Einkaufswägen | 42,00 m² |
| Summe | 6.881,05 m² |

| | |
|---|---|
| - Shop-Zone (Konzessionäre Kaufland) und Mall/Windfang | |
| Frisör | 57,39 m² |
| Cigo | 38,27 m² |

| | |
|---|---|
| T/L/Z | 45,04 m² |
| Metzger | 64,97 m² |
| Apotheke | 146,60 m² |
| Bäcker Imbiss | 106,76 m² |
| GGA | 1,36 m² |
| Optiker | 119,00 m² |
| Takko (Bekleidung) | 817,75 m² |
| mister*lady (Bekleidung) | 274,42 m² |
| sutor (Schuhe) | 409,29 m² |
| Telekomm | 48,00 m² |
| Mall mit Windfang | ...545,02 m² |
| Summe | 2.673,87 m² |

**Am Bergsteig 1 - Großflächiger Elektrofachmarkt (SO1)** 2.821,50 m²

Baugenehmigungsbescheid vom 15.05.2012: Nutzungsänderung bisheriger Möbelmarkt in einen Elektro- und Medienfachmarkt (Bauvorlagennummer: BSB 95/2012)

| | |
|---|---|
| Media-Markt Verkaufsraum | 2.679,03 m² |
| Windfang | 38,24 m² |
| Vorraum | 90,23 m² |
| überdachten Abstellflächen für Einkaufswägen, die dem Eingangsbereich unmittelbar zugeordnet sind | 14,00 m² |
| Summe | 2.821,50 m² |

**An den Franzosenäckern 2 –Groß- und kleinflächige Einzelhandelsfachmärkte (SO1)** 5.851,26 m²

Baugenehmigungsbescheid vom 04.05.2001: Neubau Fachmärkte (Bauvorlagennummer: BSB 136/2001-O)
Baugenehmigungsbescheid vom 05.04.2004: Nutzungsänderung: Ladeneinheit Bodenbeläge in Fachmarkt für Spielwaren und Kinderausstattung (Bauvorlagennummer: BSB 27/2004-O)
Anzeige vom 09.07.2012: Nutzungsänderung der Ladeneinheit „Drogeriemarkt“ in Fachmarkt für Haushaltswaren (Depot)

Baugenehmigungsbescheid vom 10.10.2014:Nutzungsänderung Elektrofachmarkt in drei Einheiten „Einzelhandel“

| | |
|---|---|
| - Spielwaren Kinderausstattung : | 913,00 m² |
| - Schuhmarkt: | 584,54 m² |
| - Haushaltswaren: | 627,34 m² |
| - Textilienmarkt: | 1.264,38 m² |
| Verkaufsraum: | 1.250,38 m² |
| Windfang: | 14,00 m² |
| - Sportartikel: | 995,00 m² |
| - Tiernahrung: | 491,00 m² |
| - Möbel / Wohnaccessoires (Dänisches Bettenlager): | 976,00 m² |
| Summe | 5.851,26 m² |

**Am Bergsteig 2 und 2a –Lebensmittel-Discounter und Drogeriemarkt (SO2)** 1.597,99 m²

Baugenehmigungsbescheid vom 09.03.2007: Rückbau der Zwischenwand im Bereich der Verkaufsfläche (Bauvorlagennummer: BVV 408/2006-O)
Baugenehmigungsbescheid vom 03.02.2009: Erweiterung (Bauvorlagennummer: BVV 313/2008-O)
Baugenehmigungsbescheid vom 27.04.2011: Tektur - Neubau eines Drogeriemarktes (Bauvorlagennummer: BVV 96/2011-O)

- Lebensmittel-Discounter (Aldi Süd):

| | |
|---|---|
| Verkaufsraum: | 901,76 m² |
| Kassen- und Packzone: | 103,35 m² |
| Windfang (Eingang/Ausgang): | 17,34 m² |
| Pfandvorraum: | 9,73 m² |
| Summe | 1.032,18 m² |

- Drogeriemarkt (dm):

| | |
|---|---|
| Verkaufsraum: | 56,01 m² |
| Abstellflächen Einkaufswägen: | 4,80 m² |
| Summe | 565,81 m² |

**Auf den Hochäckern 9- Renovierungsbaumarkt (SO3)** 3.192,82 m²

Baugenehmigungsbescheid vom 13.02.2015: Neubau eines Tedox-Marktes (Bauvorlagennummer: BSB 377/2014)

**Gewerbegebiete:**

**Auf den Hockäckern 1-Textilfachmarkt (GE1 / B)** 867,92 m²

Baugenehmigungsbescheid vom 20.03.2007: Neubau Textilfachmarkt (Bauvorlagennummer: BVV 450/2006-O)

| | |
|---|---|
| Verkaufsraum: | 799,08 m² |
| Kassen mit Vorzone: | 68,84 m² |
| Summe | 867,92 m² |

**Am Bergsteig 4 -Getränkemarkt (GE1 / A)** ca. 820,00 m²

Baugenehmigungsbescheid vom 11.06.2014: Neubau eines Getränkemarktes mit Sozialtrakt (Bauvorlagennummer: BVV 54/2014)

### 6.2.3. Verkehrsanbindung und Verkehrserschließung

Das Baugebiet ist gut an das lokale und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Im Norden über einen Kreisverkehr von der Leopoldstraße her, dem mittleren Verkehrsring der Stadt Amberg, im Osten erfolgt die Anbindung an den überörtlichen Straßenverkehr der B 85 durch eine beampelte Kreuzung. Eine Zufahrt zum Bergsteigviertel ist über die Rosenthalstraße gegeben, während die Königsberger Straße auf Grund des unzureichenden Ausbaus des östlichen Abschnitts für den Straßenverkehr ungeeignet ist und im Bebauungsplane „Bergsteig Mitte II „ nur noch als Geh- und Radweg festgesetzt ist.

Das gebietsinterne Straßennetz ist bereits entsprechend den Festsetzungen des aufgehobenen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Ost“ hergestellt. Für die Stichstraße An den Franzosenäckern sieht der Teilbebauungsplan „An den Franzosenäcker“ anstelle dem T-förmigen Straßenabschluss eine richtlinienkonforme Wendeschleife vor. Diese wurde nachträglich nicht mehr verwirklicht. Die Straßen sind als Ortsstraßen gewidmet.

Die Citybus-Linie 1 führt von der Rosenthalstraße über die Straße Am Bergsteig zum Kreisverkehr Leopoldstraße und wieder zurück. Die Bushaltestelle ist bei der Zufahrt zum zentralen Sondergebiet (SB-Warenhaus mit Fachmarktzentrum). Dadurch ist für die Bewohner des Bergsteigviertels ein Einkauf mit dem ÖPNV günstig.

Dargestellt ist die geplante, nach Süden verlaufende direkte Straßenanbindung der Ortschaft Kümmersbruck an das GE Ost mit Anbindung an die AS 27 einschließlich der Anschlüsse zum neuen Wohngebiet Bergsteig, welche im Bebauungsplan „Bergsteig Mitte II“ eingeplant sind.

#### 6.2.4. Ver- und Entsorgung

So wie die Straßen sind auch die abwassertechnischen Anlagen für den Planungsbereich erstellt. Das Abwasser wird im Trennsystem entsorgt. Von dem Ende Stichstraße An den Franzosenäckern ausgehend verläuft der Schmutzwasserkanal und ein groß dimensionierter Regenwasserkanal (DN 1200) nach Osten und dann entlang des Dammes der B 85 nach Süden in das vorhandene Regenrückhaltebecken im Südosten des Geltungsbereiches. Die gesamten Flächen des Gewerbegebietes Ost werden über diese Abwasserschienen entsorgt.

Von Westen nach Osten queren eine 110-kV Stromfreileitung das Baugebiet im Bereich südliche Gebäudekante des SB-Warenhaus. Eine weitere 20 kV Freileitung beginnt beim Regenrückhaltebecken und verläuft Richtung Kümmersbruck

Der Stellplatzfläche am Claudiweg für die Wertstoffcontainer ist seit längerem hergestellt und wird seit dem Sommer 2014 genutzt.

Das Gewerbegebiet Ost weist zwei Trafostationen auf. Eine bei der Zufahrt zum zentralen SO 1 an der Straße Am Bergsteig, die andere an der Stichstraße An den Franzosenäckern.

#### 6.2.5. Eigentumsverhältnisse

Die Verkehrsanlagen und die Regenrückhaltebecken sind im Eigentum der Stadt Amberg. Eigentümer der Baugrundstücke sind Private, zwei Grundstücke davon im Fiskalvermögen der Stadt Amberg.

### 6.3. Sonstige Planungsgrundlagen für das Plangebiet

#### 6.3.1. Gutachten

Im Zuge der Aufstellungsverfahren wurde eine schalltechnische Untersuchung gefertigt (Büro Kottermair vom 16.07.2014). Ausführungen dazu finden sich im Umweltbericht.

Zur Beurteilung der Verkehrsentwicklung nach der geplanten Anbindung der Gewerbegebiets an die AS 27 wurde ein eine Aktualisierung des verkehrlichen Beurteilung erstellt (Gutachten von Prof. Dr.-Ing. Kurzak vom 09.09.2013).

Auf Grundlage der aktualisierten Verkehrsprognosen erfolgte eine Untersuchung zur Verkehrserschließung des Gewerbegebietes mit besonderem Augenmerk auf die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte (EBB Ingenieurgesellschaft mbH vom 25.08.2014).

#### 6.3.2. Einzelhandelsentwicklungskonzept

Von der GMA wurde eine „Einzelhandelsentwicklungskonzeption für das kreisfreie Oberzentrum Amberg“ erarbeitet (Stand: April 2011). Für dieses EEK erfolgte am 25.07.2011 ein Stadtratsbeschluss zur Umsetzung des EEK als räumliches Steuerungsinstrument für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet (Beschluss-Vorlagenummer: 005/0059/2011). Das EEK ist ein städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und in die Abwägung öffentlicher und privater Belange einzustellen

Die relevanten Aussagen und Empfehlungen des EEK, die für die Abwägung der Festsetzungen zur Einzelhandelsnutzung relevant sind, werden nachfolgend dargestellt:

Das Gewerbegebiet Ost ist als **dezentraler Ergänzungsstandort** ausgewiesen (S. 87) und es werden im EEK folgende Grundaussagen genannt:

Sortimentsbegrenzung:

„Diesen kommt zwar ebenfalls eine wichtige Versorgungsfunktion für die Stadt Amberg sowie speziell auch für das angrenzende Umland zu, aufgrund einer fehlenden bzw. deutlich eingeschränkten direkten Anbindung an Wohngebiete (Stichwort: städtebauliche Integration) sowie der beabsichtigten Lenkung / Konzentration innerstadt-/nahversorgungsrelevanter Sortimente auf die vorher genannten Standortlagen, sind an den ausgewiesenen dezentralen Ergänzungsstandorten zukünftig vorwiegend nur noch nicht-innenstadtrelevante Sortiment anzusiedeln.“ (S. 102)

Randsortimentsregelung:

„Zum Anderen empfehlen wie die sog. Randsortimentsregelung von max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche eines Betriebes und im Regelfall max. 800 m² zentrenrelevanter Sortimente insgesamt, soweit hiervon keine nachteiligen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich bzw. die ausgewiesenen Nahversorgungsstandorte zu erwarten sind. … Grundsätzlich sollen die dezentralen Ergänzungsstandorte somit zukünftig insbesondere für nicht-innenstadtrelevante, flächenextensive Sortimente / Ansiedlungen vorgehalten werden, die keinen wesentlichen Mehrwert für ein innerstädtisches Einkaufserlebnis beisteuern. Innenstadtrelevante Sortimente als notendige Randsortimente einzelner Betriebstypen (z. B. Möbelhäuser, Baumärkte) stellen eine klar und eindeutig begrenzte Ausnahme dar.“ (S. 102)

Bestandsschutz vorhandener Einzelhandelsnutzung:

„Bestehende Einzelhandelsbetriebe genießen jedoch an allen Standorten Bestandsschutz inkl. einer moderaten Modernisierungs-/Erweiterungsoption, sofern negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt bzw. die ausgewiesenen Nahversorgungsstandorte ausgeschlossen werden können.“ (S. 103)

Sicherung von Flächen für das produzierende Handwerk, Gewerbe oder die Industrie:

„In diesem Zusammenhang ist aus gewerbeplanerischen Aspekten bzw. unter wirtschaftsstruktureller und –fördernder Sicht ergänzend darauf hinzuweisen, dass neben Flächen zur Einzelhandelsentwicklung auch ausreichend viele und ausreichend große als Gewerbegebiet oder Industriegebiet ausgewiesene Flächen von Einzelhandel freigehalten und (ausschließlich) für Gewerbe- oder Industrienutzungen vorgehalten werden sollten, um den Entwicklungsbedarf des produzierenden Gewerbes zu gewährleisten.“ (S. 103)

Konkrete Empfehlungen für das Baugebiet Gewerbegebiet Ost, auf der planungsrechtlichen Grundlage des mittlerweile aufgehobenen Bebauungsplans Amberg XLIII „Gewerbegebiet Ost“ und Amberg LXII „An den Franzosenäckern“:

„Begrenzung der innenstadt-/nahversorgungsrelevanten Sortimente auf den aktuellen Bestand (plus moderater Modernisierungs-/Erweiterungsoption);

darüber hinaus weitgehende Beschränkung auf nicht-innenstadtrelevante Sortimente inkl. branchenüblicher Randsortimente von max. 10 % der Gesamt-VK eines Betriebes und max. 800 m² zentrenrelevante Sortimente insgesamt“ (S. 116)

Für Handwerksbetriebe empfiehlt das EEK eine **Handwerkerregel**:

„Handwerksbetriebe, die an der Stätte der Leistung auf untergeordneter Fläche bis maximal 100 – 150 m² VK einen Verkauf von innenstadtrelevanten Sortimenten an den Verbraucher betreiben möchten, sollten zulässig sein.“ (S. 108)

### 6.3.3. Gutachterliche Stellungnahme zu den Standortentwicklungsperspektiven des Gewerbegebiets Ost II

Aufgrund der Bedeutung des Einzelhandelsstandortes Gewerbegebiet Ost II und um ein optimales Nutzungskonzept des Gebietes zu erzielen, wurde im November 2014 von der GMA eine gutachterliche Stellungnahme zu den Standortentwicklungsperspektiven des Baugebietes erstellt. Danach lässt sich aus funktionaler, städtebaulicher und Nutzersicht das Gewerbegebiet Ost in drei Bereiche untergliedern (Standortmodul A, B und C, siehe nachfolgende Karte). Die Empfehlungen für die Standortmodule A und B wurden vom Stadtrat am 26.01.2015 (Beschluss-Vorlagenummer: 005/0003/2015) beschlossen, Für das Standortmodul C erfolgte nach erstmaliger Rückstellung ein positiver Beschluss am 20.04.2015 (Beschluss-Vorlagenummer: 005/0017/2015).

Des Weiteren aktualisierte der Stadtrat durch Beschluss die Amberger Sortimentsliste. Unter städtebaulichen und Versorgungsgesichtspunkten war es empfehlenswert, die im Jahr 2011 beschlossene Amberger Sortimentsliste weiter zu entwickeln. Dieses bedeutet konkret, dass innenstadtrelevante Sortimente mit Abwägungsspielraum (Leuchten, Tiernahrung/-pflegemittel/Zooartikel, Fahrräder, großvolumige Sportgeräte, Campingartikel, Elektrogroßgeräte für den Hausbedarf („weiße Ware“) sowie großvolumige Baby-/Kinderartikel (z.B. Kinderwagen)) den nicht- zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet wurden. Damit erhöht sich die Anzahl der nicht-zentrenrelevanten Sortimente. Die Amberger Liste besteht nun aus den Kategorien zentrenrelevante Sortimente, mit den Untergruppen innenstadt- und nahversorgungsrelevante Sortimente, und nicht-zentrenrelevanten Sortimente. Die aktualisierte Sortimentsliste ist eine Grundlage der Festsetzungen zum Einzelhandel und im Baubauungsplan aufgeführt (Nr. 2.10).

Die gutachterliche Stellungnahme ist eine beschlossene Ergänzung des EEK und damit als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in die Abwägung öffentlicher und privater Belange einzustellen. Die relevanten Aussagen und Empfehlungen des Gutachtens zu den Standortentwicklungsperspektiven werden nachfolgend dargestellt (S. 20, 21):

<u>Weiterverfolgung der Zielsetzung des EEK</u>

„Grundsätzlich sind die im beschlossenen Einzelhandelsentwicklungskonzept (2011) formulierten Zielsetzungen für das Gewerbegebiet Ost weiter zu verfolgen. D. h. es ist möglichst eine Fokussierung auf die Etablierung von nicht-zentrenrelevanten Sortimenten vorzunehmen. Die Ansiedlung von weiteren zentrenrelevanten Sortimenten bzw. der Ausbau sollte – sofern es möglich und umsetzbar ist – zum Schutz der Innenstadt möglichst vermieden werden.“

<u>Keine Ansiedlung von weiteren nahversorgungs-und innenstadtrelevanten Sortimenten bei Betrieben unter 800 m² VK</u>

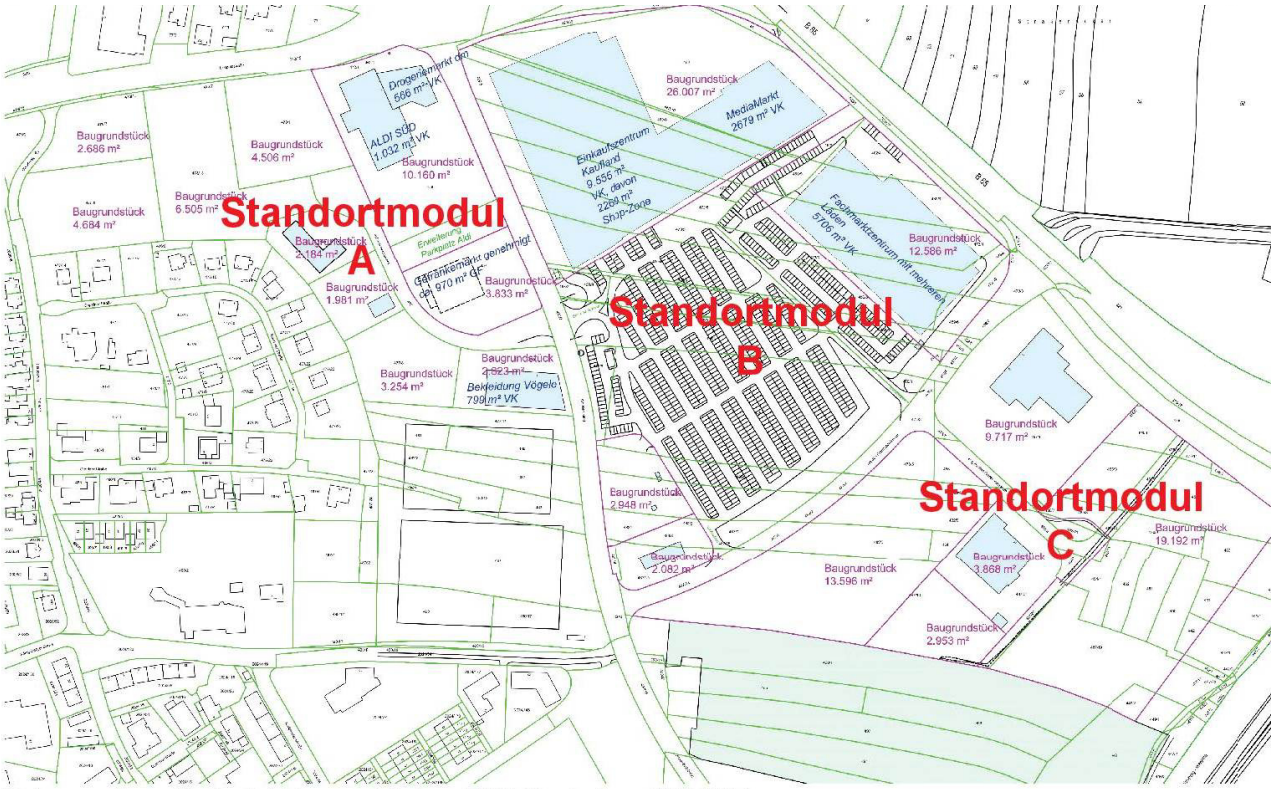
„Die Ansiedlung von weiteren nahversorgungsrelevanten Betrieben, auch unter der Vermutungsgrenze der Großflächigkeit von 800 m² VK, ist im Gewerbegebiet-Ost möglichst zu vermeiden. Die Ansiedlung von zentrenrelevanten Sortimenten, auch unter der Vermutungsgrenze von 800 m² VK, ist ebenfalls möglichst zu vermeiden…“

<u>Keine Vorratsplanung eines Sondergebietes Möbel</u>

„Eine großflächige „Vorratsplanung“, z. B. durch die Ausweisung eines definierten SO Handel für Möbel, sollte zum jetzigen Zeitpunkt nicht erfolgen, da keine konkreten Investorenanfragen vorliegen.“

<u>Entwicklung der **Standortmodule A**, **B** und **C**</u>

„Für die weitere Entwicklung des Gewerbegebietes-Ost ist eine konzeptionelle „Dreigliederung“ wünschenswert, um dem Gebiet ein klares Profil zu geben:“



Kartengrundlage: Stadtentwicklungsamt Amberg 2014, Bearbeitung GMA 2014

**Standortmodul A** (Gebiet zwischen Leopoldstraße, Claudiweg, der Straßen Am Bergsteig und Auf den Hochäckern):

„Im Bereich der Straße „Auf den Hochäckern“ bietet sich eine Fläche von rund 11.000 qm für die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten an (z.B. Bau-/ Heimwerkermarkt). Die bestehenden kleineren Flächenpotenziale im Bereich „Claudiweg.“ und „Auf den Hochäckern“ sollten gewerblich (ohne Einzelhandelsnutzung) genutzt werden, da die Verkehrsanbindung nicht so günstig ist. Wesentliche Erweiterungen der bestehenden Einzelhandelsbetriebe ALDI, DM und Vögele-Bekleidungsmarkt mit zentrenrelevanten Sortimenten sind möglichst zu vermeiden.“

**Standortmodul B** (Standortbereich zwischen den Straßen Am Bergsteig und An den Franzosenäckern und B 85, d. h. die beiden bestehenden Fachmarktstandort inkl. des Stellplatzangebotes):

„Für die beiden bestehenden Fachmarktagglomerationen, d.h. rund um Kaufland/Media Markt sowie AWG/Depot, ist der genehmigte „Status“ möglichst festzuschreiben. Weitere Flächenentwicklungen im Einzelhandel – insbesondere von zentren-/innenstadtrelevanten sowie nahversorgungsrelevanten Sortimenten - sind in diesem Standortbereich nicht sinnvoll.“

**Standortmodul C** (Bereich südlich der Straße An den Franzosenäckern und B 85, d. h. der Bereich mit dem Sondermaschinenbau und dem leerstehenden Autohaus):

„Im östlichen Bereich des Gewerbegebiets, d. h. im Umfeld zu dem leer stehenden Autohaus sowie des Sondermaschinenherstellers Autec, wäre eine Orientierung auf mittelständische Gewerbenutzungen sinnvoll bzw. werden Flächen für Gewerbebetriebe nachgefragt (Stichwort: Handwerker-/Gewerbepark; Entwicklungsflächen für das bestehende Unternehmen Autec). Ein kompletter Ausschluss von Einzelhandel in diesem Standortbereich würde zur Profilbildung des Wirtschaftsstandortes beitragen.“

# 7. Beschreibung wesentlicher Inhalte und Grundzüge der Planung

Wesentliche Inhalte und Grundzüge der Planung und die damit verfolgte städtebauliche Zielsetzung sind im Umweltbericht (Kapitel 10.1) dargestellt. Es wird auf den Umweltbericht verwiesen.

# 8. Begründung der Festsetzungen

## 8.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

### 8.1.1. Art der baulichen Nutzung

***Festsetzung:***

*2.1*
*Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO*
*Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) sind unzulässig*

In der Planzeichnung des Bebauungsplans sind die Gewerbeflächen als GE 1 und GE 2 festgesetzt. GE 1 und GE 2 unterscheiden sich bezüglich der Zulassung von Einzelhandelsnutzung. Diese werden in Kapitel 8.1.2 erläutert und begründet (Allgemeine Grundsätze bei der Festlegung der zukünftigen Einzelhandelsnutzung, Begründung zur Festsetzung 2.1).

***Begründung:***

Wohnungen sind für die zukünftigen Nutzungen ausgeschlossen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter). Der baugebietsweite Ausschluss dient der Erhaltung gewerblichen Ausnutzung der Grundstücke hinsichtlich Lärmemissionen und wurde der Festlegung der zulässigen Lärmkontingentierung zugrunde gelegt.

***Festsetzung***

*2.1*
*Auf den Baugrundstücken FlNrn. 487/25, 487/39, 487/10, 455/3, 456/7, 478/9, 480/7 (Teilfläche) und 480/8 (Teilfläche) sind Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig. Auf dem Grundstück FlNr. 457/1 sind südwestlich der Nutzungsgrenze Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig, nordwestlich Vergnügungsstätten nur als Betriebe mit Erlebnisgastronomie. Ansonsten sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.*

***Begründung:***

In der Diskussion ist immer wieder ein Ausschluss von Vergnügungsstätten in Baugebieten. Vergnügungsstätte sind nach § 8 Abs. 3 BauNVO im Gewerbegebiet Ost ausnahmsweise zulässig, sollen sich aber auf die Straße An den Franzosenäckern konzentrieren. Der südöstliche Straßenverkehrsstandort der Stadt im Kreuzungsbereich der Hauptverkehrsstraßen B 85 und der Leopoldstraße/AM 30 ist auf Grund der guten Erreichbarkeit für Vergnügungsstätten gut geeignet. Die Zulassung an diesem verkehrlich günstigen Standort ist aus städtebaulicher Sicht angemessen. Das Gewerbegebiet hat mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit eine Auffangfunktion. Die ausnahmsweise Zulässigkeit setzt u. a. voraus, dass durch deren Emissionsverhalten die festgesetzten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegel nicht überschritten werden. Diese planungsrechtliche Festsetzung ist im Genehmigungsverfahren nachzuweisen und ist eine Voraussetzung zur Erteilung der Genehmigung auf der Grundlage einer Ermessensentscheidung

Auf Grund der direkten Lage an der B 85 sind auf dem Grundstück FlNr. 457/1 nordwestlich der Nutzungsgrenze nur Vergnügungsstätten als Betriebe der Erlebnisgastronomie zulässig. Diese Nutzung wird momentan ausgeübt (Chinarestaurant), fügt sich gut in die städtebauliche Situation ein und es erfolgt durch die Festsetzung keine Beschränkung in die aufgenommene Nutzung. Andere Vergnügungsstätten sollen aber an dieser exponierten Stelle, dem südöstlichen „Eingangstor“ zur Stadt Amberg, ausgeschlossen werden. Nach allgemeinen städtebaulichem Erfahrungsschatz gehen von Vergnügungsstätten negative städtebauliche Auswirkungen aus, welche an dieser Stelle zu einem Trading-Down-Effekte führen können.

Die Nutzung von Vergnügungsstätten auf den anderen SO- und GE-Baugrundstücken ist nicht erlaubt. Diese Flächen sollen für die SO-Nutzung, bzw. als GE mit sortimentsbeschränktem Einzelhandel und den Gewerbebetrieben vorbehalten bleiben.

***Festsetzung***

*2.1*
*Auf den Grundstücken FlNrn. 476/3, 476/8, 487/25 und auf dem Grundstück FlNr. 457/1 nordwestlich der Nutzungsgrenze sind Bordelle oder bordellartige Nutzungen nicht zulässig.*

***Begründung:***

In Bezugnahme an obiger Begründung zu den Vergnügungsstätten werden für das „Eingangstor“ zur Stadt Amberg auf dem Grundstück FlNr. 457/1 nordwestlich der Nutzungsgrenze Bordelle oder bordellartige Nutzungen ausgeschlossen. Auf den Grundstücken FlNrn. 476/3 und 476/8 ist die Lage an der Leopoldstraße (mittleren Ring) und das angrenzende Wohngebiet am Claudiweg der Grund zum Ausschluss, auf dem Grundstück FlNr. 487/25 das angrenzende Bergsteigviertel. In den Sondergebieten sind Bordelle und bordellartige Nutzungen auf Grund der definierten Einzelhandelsnutzung nicht zulässig. Auf den restlichen GE-Grundstücken liegen keine wesentlichen städtebaulichen Gründe vor, die einem Ausschluss dieser Art von Gewerbebetrieben rechtfertigen würde.

***Festsetzung:***

*2.14*
*Im SO 1, SO 2, SO 3 und auf den Baugrundstücken FlNrn. 458, 469 ist eine Einzelhandelsnutzung nur im Erdgeschoss zulässig.*

***Begründung:***

Im SO 1, SO 2 SO 3 und im GE1 der Nutzungseinheiten A und B ist eine Einzelhandelsnutzung nur im Erdgeschoss zulässig. Damit soll eine Ausweitung der planerisch angedachten VK durch eine zweigeschossige Nutzung unterbunden werden. Eine Gebäudehöhe von 11 m lässt ein zweites Geschoss mit Einzelhandelsnutzung zu, insbesondere wenn die Fußbodenoberkannten unterhalb des vorhandenen Geländes liegen. Die Gesamtverkaufsflächen in den drei Sondergebieten sind durch enge Baugrenzen entlang der Gebäudekante reglementiert. Auf eine Begrenzung der Verkaufsflächen insgesamt wird wegen der Rechtswidrigkeit von baugebietsbezogenen Festsetzungen verzichtet.

Die maximal zulässige VK Im GE liegt entsprechend der gängigen Rechtsprechung i. d. R. bei unter 800 m². Auf eine Begrenzung auf einen Betrieb auf den betroffenen GE1-Baugrundstücken FlNrn. 458 und 469 (Nutzungseinheit A - und B) wurde zugunsten einer flexiblen Nutzung der Immobilien verzichtet (Aufteilung eines in mehrere Betriebseinheiten). Damit wäre eine Vergrößerung der vorhandenen Verkaufsfläche im Obergeschoss mit nahversorgungsrelevanten bzw. innenstadtrelevanten Sortimenten bis zu unter 800 m² möglich. Eine solche Verdopplung der VK soll verhindert werden.

***Festsetzung:***

*2.15*
*Lärmkontingentierung*
*In den Gewerbe- und Sondergebietsflächen sind nur solche Betriebe zulässig, deren immissionswirksames, flächenhaftes Emissionsverhalten, die in der nach- folgenden Tabelle angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel LWA" in dB(A) je m² für die Zeit von 6 Uhr bis 22 Uhr (LW"Tag) und von 22 Uhr bis 6 Uhr (LW"Nacht) nicht überschreiten. Die Flächen sind auf dem Nebenplan "Immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel in dB(A)/m²" eingetragen.*

| Name | Im März 2014 | Lw" Tag | Lw" Nacht |
|---|---|---|---|
| GE 1 A (TF Aldi/dm) | Bestand | 60 dB(A) | 50 dB(A) |
| GE/2 (TF xx) | Bestand | 60 dB(A) | 50 dB(A) |
| GE/E (TF Autec) | Bestand | 60 dB(A) | 50 dB(A) |
| GE/E-B (Fa. Gradl) | Bestand | 55 dB(A) | 45 dB(A) |
| GE/E-B (Fa. Scharf) | Bestand | 55 dB(A) | 45 dB(A) |
| GE/E-B (Fa. Vögele) | Bestand | 55 dB(A) | 45 dB(A) |
| SO C1 (Fa. Kaufland) | Bestand | 60 dB(A) | 50 dB(A) |
| SO C2 (Fa. ProMarkt) | Bestand | 60 dB(A) | 55 dB(A) |
| SO Stp-D Parkplatz (Rest) | Bestand | 60 dB(A) | 0 dB(A) |
| SO Stp-D (TF Peter) | Bestand | 60 dB(A) | 0 dB(A) |
| SO Stp-D (TF Tankstelle) | Bestand | 60 dB(A) | 0 dB(A) |
| TF 1 | Planung | 56 dB(A) | 41 dB(A) |
| TF 2 | Planung | 53 dB(A) | 38 dB(A) |
| TF 3a | Planung | 55 dB(A) | 45 dB(A) |
| TF 3b | Planung | 56 dB(A) | 46 dB(A) |
| TF 4 | Planung | 56 dB(A) | 46 dB(A) |
| TF 5 | Planung | 57 dB(A) | 42 dB(A) |
| TF 6 | Planung | 56 dB(A) | 41 dB(A) |
| TF 7a | Planung | 62 dB(A) | 52 dB(A) |
| TF 7b | Planung | 54 dB(A) | 44 dB(A) |
| TF 8 | Planung | 60 dB(A) | 50 dB(A) |
| TF 9 | Planung | 58 dB(A) | 48 dB(A) |
| TF 10 | Planung | 61 dB(A) | 56 dB(A) |
| TF 11 | Planung | 61 dB(A) | 51 dB(A) |

*Die sich aus den immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln ergebenen Immissionsrichtwertanteile an den einzelnen Immissionsorten sind unter Anwendung der VDI-Richtlinie 2714 "Schallschutz durch Abschirmung im Freien" vom März 1997 mit einer Emissionshöhe von 2 Meter über Gelände zu ermitteln. Der aktive Schallschutz ist bei den Berechnungen zu berücksichtigen. Ein Vorhaben ist schalltechnisch zulässig, wenn der nach TA Lärm:1998-08 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung gerechnete Beurteilungspegel Lr die vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten den jeweiligen Immissionsrichtwertanteil nicht überschreiten.*
*Auf den Ausschluss von Wohnnutzung in den Festsetzungen Nm. 2.1, 2.4, 2.8 und 2.9 wird hingewiesen.*

*Hinweise zur Lärmkontingentierung:*
*Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorlV abzustimmen. Auch im Freistellungsverfahren ist die schalltechnische Untersuchung des Vorhabens im Hinblick auf die Einhaltung der o.g. Immissionsrichtwertanteile erforderlich.*
*Der Genehmigungsbehörde bleibt es vorbehalten, auf Gutachten zu verzichten, wenn eine ausreichende Beurteilung der Immissionssituation ohne detaillierte Begutachtung möglich ist.*
*Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannte VDI-Richtlinie wird zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten im Referat für Stadtentwicklung und Bauen der Stadt Amberg, Steinhofgasse 2, 92224 Amberg, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Alternativ sind die Normblätter und Richtlinien bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Sie sind bei dem Deutschen Patentamt archivmässig gesichert niedergelegt.*

In der Planzeichnung des Bebauungsplans ist eine Tabelle mit Festsetzung der zulässigen Immissionsrichtwertanteile für die einzelnen Teilflächen eingefügt, einschließlich einer Plangraphik mit Eintragung der Teilflächen.

***Begründung:***

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung 4789.0/2014-AS der Büros Andreas Kottermair, Beratender Ingenieur, vom 16.07.2014 angefertigt, um Verkehrslärmimmissionen und die Lärmimmissionen durch die bestehenden und geplanten GE/SO-Flächen an der nächstgelegenen schützenswerten Bebauung quantifizieren zu können.

Das Plangebiet wird durch Verkehrslärm der B 85 und der Bahnstrecke 5904 geräuschbelastet. Bereiche mit einer Überschreitung der Orientierungswerte für Gewerbegebiete des Beiblatts 1 der DIN 18005, Teil 1 für Verkehrslärm tags sind Anlage 5.1 der schalltechnischen Untersuchung 4789.0/2014-AS des Büros Andreas Kottermair, Beratender Ingenieur, vom 16.07.2014 zu entnehmen. Für im Sinne der DIN 4109/11.89 zur Tagzeit (6-22 Uhr) schutzbedürftige Räume (z. B. Büro., Besprechungs- oder Schulungsräume) ist eine Straßenverkehrslärm abgewandte Orientierung zu empfehlen, In der Nachtzeit sind im Sinne der DIN 4109/11.89 schützenswerte Nutzungen nicht zulässig.

Die immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegel sind Orientierungs- oder Immissionsrichtwerte oder –anteile.

Im künftigen konkreten Verwaltungsverfahren sind die, aus dem immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegeln sich ergebenden Orientierungswertanteile als Immissionsrichtwertanteile zu betrachten, mit der Folge, dass die Beurteilungspegel der Geräusche eines Betriebes seine Immissionsrichtwertanteile nicht überschreiten dürfen.

Die festgesetzten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegel ($L_{WA}$''-Werte) bedeuten, dass auf den Gewerbegebietsflächen aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung und unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch die bestehenden gewerblichen Nutzungen eine entsprechende Nutzung zur Tagzeit teilweise nur eingeschränkt möglich ist, Zur Nachtzeit ist die Nutzung entsprechend den in der Umgebung zur Nachtzeit niedrigeren Orientierungswerten gebietsüblich eingeschränkt. Bei Bauvorhaben auf den Bebauungsplanflächen sollten daher bereits im Planungsstadium schallschutztechnische Belange berücksichtigt werden, wenn ein Betrieb zur Nachtzeit geplant ist.

Alle untersuchten Immissionsorte sind der Anlage 3.1 der schalltechnischen Untersuchung 4789.0/2014-AS des Büros Andreas Kottermair, Beratender Ingenieur, vom 16.07.2014 zu entnehmen. Für Einzelbauvorhaben sind die jeweils maßgeblichen Immissionspunkte mit der Genehmigungsbehörde vorab zu bestimmen.

### 8.1.2. Art der baulichen Nutzung - Einzelhandel

***Allgemeine Grundsätze bei der Festlegung der zukünftigen Einzelhandelsnutzung für den Planentwurf i. d. F. vom 17.08.2017 (Entwurf zur ersten öffentlichen Auslegung)***

Das EEK -und in seiner Fortentwicklung für das GE Ost- die gutachterliche Stellungnahme zu den Standortentwicklungsperspektiven stellen die beschlossene Einzelhandelskonzeption der Stadt Amberg dar, die bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen ist. Grundsätzlich müssen die Nutzungseinschränkungen zur Erreichung der verfolgten städtebaulichen Ziele geeignet und erforderlich sein und die Einschränkung der gewerblichen Nutzung des Grundeigentums darf auch nicht unverhältnismäßig sein. Die planerischen Empfehlungen des EEK und die Standortentwicklungsperspektive zur Beschränkung der Einzelhandelsnutzung für die Sicherung und Stärkung der Versorgungszentren sind geeignet und erforderlich. Andere, die Eigentümer und Betriebe weniger belastende Möglichkeiten zur Steuerung sind nicht erkennbar.

Da die Ziele des EEK der Abwägung unterliegen, kommt dem Konzept nicht die Funktion einer bindenden Vorentscheidung zu. Die Festsetzungen zur Einzelhandelsnutzung sind das Ergebnis einer sachgerechten Abwägung zwischen den öffentlichen Belangen zur Stärkung der Innenstadt und Nahversorgungszentren einerseits und den privaten Interessen an der Beibehaltung einer uneingeschränkten gewerblichen Nutzbarkeit der Grundstücke andererseits. Im Bebauungsplan soll unterschieden werden zwischen Baugrundstücken mit genehmigter und aufgenommener Einzelhandelsnutzung und Grund-

stücken ohne Einzelhandel. Es wird dem fortwirkenden bzw. erweiterten Bestandsschutz zugunsten des Einzelhandelstreibenden Priorität eingeräumt. Dies entspricht auch der Rechtsprechung des BVerwG (Urteil vom 29.01.2009, AZ.:4 C 16/07): „Es macht deshalb einen abwägungsrelevanten Unterschied, ob eine Baugrundstück bereits baulich genutzt wird und damit Grundlage beruflicher oder privater Lebensgestaltung geworden ist, die im Grundsatz aufrechterhalten, aber an die sich ändernden Marktgegebenheiten oder Lebensumstände angepasst werden soll oder ob es lediglich als Vermögenswert betrachtet wird.“ Diese Gewichtung bereits vorhandener Nutzung wird im EEK („*Begrenzung der innenstadt-/nahversorgungsrelevanten Sortimente auf den aktuellen Bestand (plus moderater Modernisierungs-/Erweiterungsoption)*“) und bei der Standortentwicklungsperspektive zum GE Ost ebenfalls so empfohlen. Da die Einzelhandelsbetriebe im GE Ost noch relativ neueren Datums sind, bzw. auch bereits Erweiterungen und Umnutzungen erfolgten, wird bei einer Einschränkung der VK eine Modernisierungs-/Erweiterungsoption von +/- 5 % der VK als angemessen gesehen.

Grundlage der einzelfallbezogenen Abwägung zwischen den privaten Interessen der Grundstückseigentümer und Betreiber an einer möglichst uneingeschränkten Entwicklung der bestehenden Betriebe einerseits und dem öffentlichen Interesse am Schutz und der Stärkung der Zentren, ist die erteilte Baugenehmigung. Von Bedeutung ist hier die Variationsbreite der genehmigten Nutzung. Daneben wird im Einzelfall geprüft, inwieweit den Einzelhandelsbetrieben noch Entwicklungsmöglichkeiten im Sinne eines erweiterten Bestandsschutzes eingeräumt werden. Zu nennen ist hier die Umstrukturierung des ansässigen Lebensmittel-Discounters

Das Gewerbegebiet Ost ist neben der Funktion als dezentraler Handelsstandort auch für mittelständische Gewerbebetriebe von Bedeutung. So empfiehlt die gutachterliche Stellungnahme zu den Standortentwicklungsperspektiven des GE Ost für die Standortmodule A und C die Festlegung von Gewerbeflächen mit Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen. Der Bebauungsplanentwurf sieht auch eine Reservierung von Baugrundstücken für Gewerbebetriebe vor. Dem Vorschlag der GMA auf dem kompletten Ausschlusses der Einzelhandelsnutzung wird nicht gefolgt. Hier wird unterschieden zwischen den Grundstücken direkt an den beiden Haupterschließungsstraße An den Franzosenäckern und Am Bergsteig (GE1) und den abseits gelegenen Flächen (GE2). Erstgenannten wird Einzelhandelsnutzung mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zugestanden.

***Nachträgliche sortimentsbezogene Beschränkungen der Verkaufsflächen auf Grund der Zielvorgaben des LEP***

Im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte von der Höheren Landesplanungsbehörde die Forderung, für Einzelhandelsgroßprojekte im gesamten Gewerbegebiet Ost Verkaufsflächen-Obergrenzen festzulegen (siehe Schreiben der Regierung der Oberpfalz vom 28.09.2017, Beschlussvorlage 005/0070/2017, Anlage 4).

Entsprechend der bindenden landesplanerischen Zielvorgabe Nr. 5.3.3 des LEP dürfen durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentsspezifische Verkaufsfläche die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,

- soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H.,
- soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100 000 Einwohner 30 v.H., für die 100 000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H. der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen

Dementsprechend wurde von der Höheren Landesplanungsbehörde für einzelne Sortimente entsprechend der Bedarfsgruppeneinteilung des LEP bzw. für Betriebe des Nahversorgungsbedarfs die raumverträglichen Verkaufsflächen-Obergrenzen im Gewerbegebiet Ost festgelegt.

Die vom EEK empfohlene Begrenzung der innenstadt-/nahversorgungsrelevanten Sortimente auf den aktuellen Bestand (plus moderater Modernisierungs-/Erweiterungsoption) war in der vorhergehenden Entwurfsfassung bei allen bestehenden Einzelhandelsbetrieben mit einer Modernisierungs-/Erweiterungsoption von +/- 5 % vorgesehen. Für das bestehende SB-Warenhaus Kaufland war demnach die Verkaufsfläche auf 7.200 m² begrenzt (6.881,05 m² entsprechend der Genehmigung von 2008 + 4,6 % Modernisierungs-/Erweiterungsoption). Gemäß dem LEP ist für ein SB-Warenhaus nur eine Verkaufsfläche bis 4.430 m² raumverträglich. Auf Grund der überheblichen Überschreitung der landesplanerisch zulässigen Verkaufs-

flächen-Obergrenze wurde in der Stellungnahme gefordert, die Verkaufsfläche auf den genehmigten Bestand (6.881 m²) zu beschränken.

Im Nachgang kam es zu einen Erörterungstermin zwischen der Höheren Landesplanungsbehörde und der Bauverwaltung der Stadt Amberg mit dem Ergebnis, dass es aus landesplanerischer Sicht in Anbetracht der LEP-Vorgaben notwendig ist, über das vorgesehene Maß hinaus die sortimentsspezifischen Verkaufsflächen-Obergrenzen im großflächigen Einkaufszentrum SO1 mit SB-Warenhaus / Shop-Zone und der Agglomeration von klein- und großflächigen Fachmärkten zu beschränken. Das SO1 ist das Kernstück des Einzelhandelsstandorts und hat mit Abstand die größten Verkaufsflächen, von denen bei unbegrenzten Nutzungsmöglichkeiten ein erhebliches Gefährdungspotenzial für die gem. LEP 5.3 verfolgten Ziele der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Funktionsfähigkeit der zentralen Orte ausgehen könnte. Auf den flächenmäßig untergeordneten Baugrundstücken (SO2 und SO3, GE1) ist aus Sicht der Landesplanung durch die im Bebauungsplan vorgesehenen sortimentsspezifischen Festsetzungen und baulichen Grenzen sichergestellt, dass die aus landesplanerischer Sicht raumverträglichen Verkaufsflächen nicht überschritten werden.

***Festsetzung:***

*2.4*
*SO1 - Sondergebiet Einkaufszentrum "Franzosenäcker" gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO;*
*Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb im Sondergebiet zugeordnet sind ausgeschlossen.*
*Zweckbestimmung:*
*Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit Lebensmittel und Nichtlebensmittel und diesem lagemäßig zugeordneter Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe, weiterer groß- und kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe (Fachmärkte) und eines Gemeinschaftsparkplatzes.*

*2.5*
*Art der baulichen Nutzung:*
*Zulässig ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit maximal 6.881 m² Verkaufsfläche und dem Hauptsortiment Lebensmittel und diversen Nichtlebensmittelsortimenten. Maximal 75% der Verkaufsfläche dürfen Lebensmittel einschließlich Getränke sein, maximal 45% der Verkaufsfläche dürfen Nichtlebensmittel sein.*
*Zulässig sind darüber hinaus klein- und großflächige Einzelhandelsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe, Eingangs- und Wegebereiche mit gemeinsamer Nutzung. Unzulässig sind, neben dem erstgenannten Einzelhandelsbetrieb, weitere Einzelhandelsbetriebe mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel, wobei Handwerksbetriebe der Lebensmittelbranche wie Bäcker, Metzger und Gastronomiebetriebe zulässig sind.*
*Auf der zulässigen Gebäudeerweiterung im Nordosten (Abgrenzung durch Nutzungsgrenze) ist keine Verkaufsfläche zulässig.*
*Hinweis:*
*Die zulässige Verkaufsfläche von 6.881 m² entspricht der genehmigten Nutzung des SB-Marktes. Die groß- und kleinflächigen Betriebe und die Dienstleister sind als Shop-Zone dem SB-Markt vorgelagert.*

In der Planzeichnung des Bebauungsplans ist die Art der Nutzung als „C“ festgesetzt.

*2.6*
*Art der baulichen Nutzung:*
*Zulässig sind klein- und großflächige Einzelhandelsbetriebe. Unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel.*

In der Planzeichnung des Bebauungsplans ist die Art der Nutzung als „D“ und „E“ festgesetzt.

*2.7*
*Sortimentsbezogene Verkaufsflächenobergrenzen:*
*Für die Nutzungseinheiten C -und zwar nur für die klein- und großflächigen Einzelhandelsbetriebe in der Shop-Zone und für die Nutzungseinten D und E gelten nachfolgende sortimentsbezogene Verkaufsflächenobergrenzen:*
*Hinweis: Einteilung der Sortimente in Bedarfsgruppen in Anlehnung an das Landesentwicklungsprogramm.*

| Sortiment | Einheit C (Shopzone) | Einheit D | Einheit E |
|---|---|---|---|
| Innenstadtbedarf | | | |
| Spielwaren | 206 m² | 242 m² | 472 m² |
| Baby- Kinderartikel | 336 m² | 396 m² | 768 m² |
| Sportartikel, Camping, Jagdzubehör | 368 m² | 432 m² | 840 m² |
| Bekleidung | 4.274 m² | 5.018 m² | 9.768 mm² |
| Haus- und Heimtextilien | 517 m² | 608 m² | 1.183 m² |
| Schuhe | 523 m² | 612 m² | 1.195 m² |
| Elektromarkt | 1.125 m² | 1.322 m² | 2.573 m² |
| - weiße Ware | 307 m² | 361 m² | 702 m² |
| - braune Ware / Unterhaltungselektronik | 542 m² | 638 m² | 1.240 m² |
| - Fotohandel | 130 m² | 153 m² | 297 m² |
| - Bürotechnik | 53 m² | 63 m² | 124 m² |
| Drogeriemärkte, Parfümerien | 909 m² | 1.070 m² | 2.081 m² |
| Orthopädische und medizinische Produkte | 45 m² | 53 m² | 102 m² |
| Brillen und Zubehör | 105 m² | 124 m² | 241 m² |
| Haushaltswaren, Geschenkartikel | 280 m² | 329 m² | 641 m² |
| Lederwaren | 74 m² | 87 m² | 169 m² |
| Papier- und Schreibwaren | 338 m² | 379 m² | 773 m² |
| Uhren, Schmuck | 56 m² | 66 m² | 128 m² |
| Arzneimittel, Apotheken | 264 m² | 311 m² | 605 m² |
| Bücher, Zeitungen, Zeitschriften | 258 m² | 303 m² | 589 m² |
| Sonstiger Bedarf (nicht innenstadtrelevant) | | | |
| Zooartikel, Tiere, Tiernahrung | 386 m² | 453 m² | 881 m² |
| Küchenmöbel | 1507 m³ | 1770 m³ | 3443 m³ |
| Teppiche, Bodenbeläge, Brennstoffe | 390 m² | 458 m² | 892 m² |
| KFZ-Teile und Zubehör | 473 m² | 555 m² | 1.082 m² |
| Möbel (einschließlich Leuchten) | | | |
| - nicht zentrenrelavantes Sortiment | 3.766 m² | 4.422 m² | 8.612 m² |
| - zentrenrelavantes Randsortiment | 515 m² | 606 m² | 1.179 m² |
| Baumarkt | | | |
| - nicht zentrenrelevantes Sortiment | 2.520 m² | 2.959 m² | 5.761 m² |
| - zentrenrelevantes Randsortiment | 430 m² | 506 m² | 984 m² |
| Gartenmarkt | | | |
| - nicht zentrenrelevantes Sortiment | 921 m² | 1.082 m² | 2.107 m² |
| - zentrenrelevantes Randsortiment | 502 m² | 590 m² | 1.148 m² |

*Für die Festsetzung der nicht zentrenrelevanten Sortimente und der zentrenrelevanten Randsortimente ist die Sortimentsliste unter Nr. 2.10 anzuwenden.*
*Hinweis:*
*Auf die bestehenden, bestandskräftigen Baugenehmigungen im SO1 wird hingewiesen, Eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung liegt dabei nur vor, wenn durch eine Ergänzung oder Änderung des Sortiments die Variationsbreite der Baugenehmigung verlassen wird. Im Rahmen dieser Variationsbreite sind Änderungen des Nutzungsspektrums von der Baugenehmigung gedeckt und im Bestand geschützt.*

***Begründung:***

Das Einkaufszentrum bildet die zentrale Einzelhandelsnutzung im GE Ost. Es besteht aus dem Großparkplatz, dem SB-Warenhaus mit vorgelagerter Shop-Zone (Mall) und einer Agglomeration aus Fachmärkten mit fast ausschließlich zentrenrelevanten Sortimenten.

Die überbaubare Fläche orientiert sich an den vorhandenen Gebäuden. Damit kann sich die Verkaufsfläche im SO 1 in der Gesamtheit nicht oder nur im geringeren Maße durch eine Reduktion der Nichtverkaufsflächen (Lager, Personal u. ä.) erhöhen.

Die im Bebauungsplanentwurf festgesetzte Zweckbestimmung des Einkaufszentrums „Franzosenäcker“ entspricht der vorhandenen Nutzung. Es lassen sich verschiedene Nutzungseinheiten unterscheiden (**C**, **D** und **E**). Für die Einheit C (SB-

Warenhaus mit Shop-Zone) und für die Einheiten D und E (Fachmärkte) erfolgen auf die vorhandene Nutzungsarten bezogene Festsetzungen.

Entsprechend der landesplanerischen Vorgaben (s. o.) sind im SO1 als Einzelhandelsgroßprojekt die sortimentsspezifischen Verkaufsflächen-Obergrenzen zu begrenzen. Grundlage der Aufteilung war die Typisierung der Nutzung entsprechend der Bedarfsgruppeneinteilung des LEP. Es wird deshalb zwischen dem SB-Warenhaus (Nahversorgungsbedarf) zum einen und den Fachmärkten (Innenstadt- und Nichtinnenstadtbedarf, Möbel, Baumarkt Gartenmarkt) unterschieden.

Neben dem SB-Markt soll sich im SO 1 kein weiterer Einzelhandelsbetrieb mit Hauptsortiment Lebensmittel entwickeln. In allen drei Nutzungseinheiten sind deshalb, neben dem bestehenden SB-Warenhaus keine weiteren größeren Betriebe des Nahversorgungsbedarfs zugelassen. Zu nennen sind dabei Lebensmittel-Discounter, SB-Warenhäuser; Verbrauchermärkte, Supermärkte und Getränkemärkte. Dies entspricht auch der Entwicklungsperspektive der GMA, wonach keine weiteren Flächenentwicklungen im Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten stattfinden sollen. Der Bedarf an Betrieben der Nahversorgung im dezentralen Ergänzungsstandort GE Ost ist durch den ansässigen SB-Markt, dem Lebensmittel-Discounter und dem neueren Getränkemarkt abgedeckt.

Nutzungseinheit C - SB-Markt:

Der aufgehobene Bebauungsplan Amberg XLIII „Gewerbegebiet Ost“ war die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines SB-Warenhauses (Kaufland). Es waren maximal 7.000 m² VK für den Kaufland-Verbrauchermarkt, davon maximal 3.900 m² Lebensmittel (ohne Getränkemarkt), und eine vorgelagerte Shop-Zone zulässig. Im Jahr 2008 erfolgte die heute bestehende Aufteilung der Verkaufs- und Konzessionärsflächen (Baugenehmigungsbescheid vom 04.08.2008 – BSB 225/2008). Die VK beträgt demnach 6.881 m² (siehe Kapitel 6.2.2). Die im Bebauungsplan festgesetzte Begrenzung der VK für Lebensmittel von 3.900 m² wurde im Genehmigungsbescheid nicht berücksichtigt.

Die Festsetzung, dass maximal 75 % der VK Lebensmittel einschließlich Getränke und maximal 45 % der VK Nichtlebensmittel sein dürfen, lässt sich folgendermaßen begründen. Im ursprünglichen Bebauungsplan waren auf bis zu 56 % der VK Lebensmittel (ohne Getränkemarkt) zulässig (3.900 m² von 7.000 m²). Der neue Bebauungsplan legt nun für das Verhältnis der Sortimente Lebensmittel/Getränke und Nichtlebensmittel einen Bereich fest, welcher für die heutige und zukünftige Nutzung des SB-Marktes ausreichend Gestaltungsraum für die Nutzung eines SB-Warenhauses bietet. Erforderlich ist die prozentuale Einschränkung, um einer sehr starken Ausweitung der Sortimente Lebensmittel/Getränke Einhalt zu gebieten und dadurch die Nahversorgungszentren zu schädigen. Durch die Festsetzung des Hauptsortiments Lebensmittel und diverser Nichtlebensmittelsortimente wird auch einer starken Vergrößerung der VK durch nur ein Nichtlebensmittelsortiment mit negativen landesplanerischen Auswirkungen, insbesondere auf die Innenstadt, entgegengewirkt. Mit der Höheren Landesplanungsbehörde besteht mit der prozentualen Aufteilung der Verkaufsflächen Einvernehmen.

Eine flächenmäßige Ausweitung durch Gebäudeerweiterungen ist nur im Nordosten des Gebäudes auf einer Briete von 5 m möglich, wobei dieser Anbau nur für Lagernutzung und Personalräume genutzt werden darf. Diese Erweiterungsmöglichkeit erfolgte auf Bitten des SB-Markt-Betreibers Kaufland.

Nutzungseinheit C – Shop-Zone und Nutzungseinheiten D und E:

Die Konzessionäre der Shop-Zone bestehen aus einer Mischung aus kleineren Nahrungsmittelbetrieben (Metzger, Bäcker), aus Gastronomiebetrieben, aus Dienstleistern und aus Fachmärkten für Bekleidung, Schuhe und Elektronikwaren (siehe Kapitel 6.2.2). Sie bilden eine Nutzungsergänzung für den Magneten SB-Warenhaus. Eine flächenmäßige Vergrößerung der Shop-Zone ist auf Grund der bestehenden Nutzungsstruktur und der baulichen Konzeption mit zentralem Zugangsbereich nur im begrenzten Maße möglich.

In den Nutzungseinheiten D und E sind Einzelhandelsbetriebe (Fachmärkte) mit fast ausschließlich Sortimenten des Innenstadtbedarfs vorhanden. Die Verkaufsflächen der Geschäfte bewegen sich zwischen 491 m² und 2822 m² (Elektrogroßmarkt in der Nutzungseinheit D).

Zum Zwecke einer gerechten Verteilung der sortimentsbezogenen Verkaufsflächen-Obergrenzen erfolgte eine Aufteilung im Verhältnis zur Geschoßfläche. Dieser Ansatz ist möglich, da die Baugrenze, bis auf die 5 m breite Erweiterungsoption im Nordosten der Einheit C, entlang der Gebäudeaußenkanten verläuft und nur eine eingeschossige Einzelhandelsnutzung zulässig ist (Festsetzung Nr. 2.14). Bei der Shop-Zone wird der gemeinsame Zugang (Mall) zum SB-Warenhaus und zu den Konzessionären nicht mit eingerechnet, sondern nur die Geschossflächen der einzelnen Betriebe. Der Zugang wird überwiegend von Kunden des SB-Marktes genutzt. Durch diesen Aufteilungsschlüssel ergibt sich für die Shop-Zone ein Flächenanteil von 3.191 m² (22,4 %), für die Einheit D von 3.744 m² (26,3 %) und für die Einheit E von 7.277 m² (51,2%). In der Festsetzung Nr. 2.7 werden die durch das LEP vorgegeben Verkaufsflächen-Obergrenzen in diesem Verhältnis aufgeteilt.

Die Festsetzung der Verkaufsflächenobergrenzen im SO 1 sind entsprechend der Rechtsgrundlage BauNVO betriebsbezogen. Sie sind auf separate Gebäude (C/D und E) bezogen bzw. auf ein zusammengebautes Gebäude mit baulich getrennten Nutzungseinheiten und separaten Zugängen (C/D). Die Gebäude C/D und D haben jeweils einen Eigentümer mit Vermietung an die jeweiligen Einzelhandelsbetreiber.

Hinsichtlich der Ansiedlung eines größeren Elektrofachmarktes wurde im EEG von 2011 folgende Aussage getroffen (S. 101): *„Unter Berücksichtigung der erkannten Ergänzungsoptionen im Amberger Einzelhandel sowie der zu erwartenden Verschärfung des Wettbewerbs im Umland ist insbesondere die mögliche Ansiedlung eines größeren Elektrofachmarktes zur Stärkung der Wettbewerbssituation gegenüber dem Umland anzuführen. Ein zusätzlicher Elektrofachmarkt sollte –bei einer aus GMA-Sicht ggf. sinnvollen Verlagerung (inkl. Erweiterung) des bestehenden Obi-Marktes- prioritär auf der dann frei werdenden Obi-Fläche am Fachmarktstandort Regensburger Straße angesiedelt werden. Wenn dies nicht umsetzbar ist, ist alternativ eine Ansiedlung an der Fuggerstraße (Agglomerationseffekte) anzustreben.“*

Die heutige Situation stellt sich folgendermaßen dar: Als das EEK erstellt wurde, existierten in Amberg zwei große Elektrofachmärkte, einer im GE West an der Fuggerstraße und einer im GE Ost im Nutzungsbereich E. Die Nutzung des letztgenannten wurde vor einiger Zeit aufgegeben und ein neuer eröffnet (Media-Markt). Es existiert deshalb in GE Ost weiterhin nur ein großflächiger Elektrofachmarkt. Die Empfehlungen des EEK haben sich auf einen zusätzlichen, dritten Elektrogroßfachmarkt im Oberzentrum Amberg bezogen. Ein großer Elektrofachmarkt im GE Ost ist entsprechend obiger Ausführung zum Erhalt der Wettbewerbssituation mit dem Umland erforderlich. Im Gewerbegebiet Ost ist bei Aufgabe des bestehenden Elektrofachmarktes im SO1 auch in der Zukunft planungsrechtlich die Etablierung eines ausreichend großflächigen Elektromarktes möglich (Nutzungseinheit E mit einer VK bis 2.573 m², Festsetzung Nr. 2.7). Dieser wäre dann nur um 249 m² VK kleiner als der genehmigte Media-Markt. Als Vergleich soll noch erwähnt werden, dass der andere größere Elektrofachmarkt in der Fuggerstraße eine Geschossfläche von nur 2.048 m² aufweist.

Abschließend wird auf den Bestandschutz für die aufgenommenen Einzelhandelsnutzungen hingewiesen. In die bestehenden Nutzungen wird nicht eingegriffen. Der Begriff des Bestandschutzes umschreibt das aus der Eigentumsgarantie des Grundgesetzes abgeleitete Recht, die bauliche Anlage mit der genehmigten Einzelhandelsnutzung weiter zu nutzen und in gewissem Umfang ändern zu dürfen, auch wenn die Nutzung durch den aufzustellenden Bebauungsplan nicht mehr zulässig wäre. Solange durch die Änderung oder Ergänzung des Sortiments die Variationsbreite der Baugenehmigung nicht verlassen wird, bedarf es keiner erneuten Genehmigung und der Betrieb wird durch den Bestandsschutz gesichert. Grundlage zur Abgrenzung der Variationsbreite ist die Baugenehmigung. Maßgeblich sind die Bezeichnung und die Regelungen im Bescheid sowie in Bezug genommene Bauvorlagen und sonstige Unterlagen (z. B. Betriebsbeschreibung) Genehmigt wurden im SO 1 das SB-Warenhaus mit vorgelagerter Shop-Zone und Fachmärkte. Ein Wechsel im Nutzungsspektrum eines Fachmarktes, wie z. B. Schuhe zu Bekleidung, dürfte wohl vom Bestandsschutz noch abgedeckt sein.

Zur Begründung des Ausschlusses der Wohnnutzung wird auf 8.1.1 Art der baulichen Nutzung verwiesen.

***Festsetzung:***

*2.8*
*SO2 - Sondergebiet Lebensmittel- und Drogeriemarkt gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO;*

*Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb im Sondergebiet zugeordnet sind, sind ausgeschlossen.*
*Für die Festsetzung von Einzelhandelssortimenten ist die Sortimentsliste unter Nr. 2.10 anzuwenden.*
*Zweckbestimmung:*
*Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Lebensmittelmarktes und eines Drogeriemarktes.*
*Art der baulichen Nutzung:*
*Zulässig ist ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.200 m² mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten*
*Zusätzlich ist ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von maximal 600 m² mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig, wobei Nahrungs- und Genussmittel nur Nebensortimente sein dürfen. Einzelhandelsbetriebe mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten sind grundsätzlich zulässig.*

In der Planzeichnung des Bebauungsplans ist die Art der Nutzung als „SO2“ festgesetzt.

***Begründung:***

Im aufgehobenen Bebauungsplan war hierfür ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ohne Sortimentsbeschränkung zulässig. Die ursprüngliche Baugenehmigung beinhaltete den Bau eines Einzelhandelsgeschäftes für Lebensmittel (ALDI SÜD, Baugenehmigungsbescheide vom 18.12 2003 und zur Tekturplanung vom 28.04.2005). Zwei Jahre später kam ein Rückbau einer Lagerzwischenwand zur Vergrößerung der VK um über 100 m² (Baugenehmigungsbescheid vom 09.03.2007). Im Jahr 2011 wurde die Genehmigung eines an den Lebensmittel-Discounter angebauten Drogeriemarktes (dm) erteilt (Baugenehmigungsbescheide vom 21.09.2010 und zur Tekturplanung vom 27.04.2011). Damit ergeben sich heute im Bestand ein Aldi Süd-Markt mit einer VK von 1.032 m² und ein dm-Markt mit einer VK von 566 m² (siehe Kapitel 6.2.2). Auf Grund der verkehrlich günstigen Lage und dem Synergieeffekt durch den benachbarten SB-Markt Kaufland im SO1, weisen die beiden Betriebe eine hohe Frequentierung auf. In Folge dessen wurde der Parkplatz 2014 nach Süden hin erweitert.

Auch wenn baurechtliche Genehmigungen rechtswidrig erteilt worden wären (VK über 800 m² beim Lebensmittel-Discounter, Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 S. 2 BauNVO bei weniger als 800 m² VK / 1.200 m² Geschossfläche) handelt es sich um bestandskräftig genehmigte und ausgeübte Nutzungen. Obwohl es sich um zwei Einzelhandelsbetriebe handelt, entfalten sie aufgrund der baulichen und nutzungsbedingten Einheit und der intensiven Nutzung die städtebaulichen Auswirkungen eines Sondergebietes. Im Bebauungsplan wird der Tatsache der genehmigten und ausgeübten Nutzung Rechnung getragen und ein Sondergebiet für die Unterbringung eines Lebensmittel- und eines Drogeriemarktes im SO2 nach § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO festgesetzt.

Diese Festsetzungen sind vereinbar mit den Empfehlungen des EEK und der gutachterlichen Stellungnahme zu den Standortentwicklungsperspektiven des Gewerbegebiets Ost II. Demnach sollen die beiden bestehenden Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf den Bestand beschränkt werden mit einer moderaten Erweiterungsoption. Beim Drogeriemarkt von 566 m² zu 600 m² (VK Bestandsnutzung + Modernisierungs-/Erweiterungsoption von +/- 5 %).

ALDI SÜD verfolgt ein neues Filialkonzept „Filiale der Zukunft“ mit einer VK von 1200 m². Ähnliche Konzepte mit Vergrößerung der VK werden auch von auch anderen Lebensmittel-Discounterketten verfolgt. Ein Schreiben von Aldi Süd erläutert diese Neuausrichtung der Filialen (siehe Stellungnahme mit Abwägungsvorschlägen der Beschlussvorlage 005/0050/2017, Anlage 6, Seite 2):

*„Unser Ziel ist es, einen für alle ALDI SÜD Filialen einheitlichen Einrichtungs- und Präsentationsstandard zu erreichen, welcher sukzessive bis Ende 2020 im gesamten ALDI SÜD Gebiet umgesetzt werden soll.*

*Um dies auch in unserer Filiale in Amberg, Am Bergsteig realisieren zu können, würden wir gerne die Verkaufsfläche erweitern und die zusätzliche Verkaufsfläche für die oben genannten Maßnahmen (Anm.: u. a. geräumige Gänge, optimale Warenregale) nutzen. Eine Ausweitung unseres Sortiments mit zusätzlichen Artikeln ist aufgrund dessen **nicht** vorgesehen.“*

Der Bebauungsplan lässt auf Grund obiger Ausführungen die VK auf 1200 bm² zu. Die Baugrenze ist deshalb in Abstimmung mit der Hochbauplanung von Aldi Süd vom Gebäude aus um 12 m nach Süden erweitert worden. Ansonsten verläuft die Baugrenze, wie auf bei den anderen SO-Nutzungen, entlang der Außenmauern der Gebäude.

Um die Ausweitung des bestehenden Lebensmittel-Discounters auf die Verkaufsfläche des Drogeriemarktes zu unterbinden, ist für letzteren die Führung von Nahrungs- und Genussmittel als Hauptsortiment ausgeschlossen.

Ein Fachmarkt bis 1200 m² mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten ist vereinbar mit dem Schutz der Innenstadt und der Nahversorgerzentren und ist zulässig, wird aber wohl angesichts der markstrategischen günstigen Lage des Nahversorgers nie verwirklicht werden. Es kann angenommen werden, dass Fachmärkte mit innenstadtrelevanten Sortimenten planungsrechtlich nicht zulässig sind, da für einen Sortimentswechsel vom Nahversorger zu einem Fachmarkt mit innenstadtrelevanten Sortimentsausstattung die genehmigte Variationsbreite wohl überschritten wird. Dies entspricht auch der überwiegenden Rechtsprechung. Demnach wäre ein solcher Wechsel von der Baugenehmigung und damit vom passiven Bestandsschutz nicht mehr abgedeckt. So auch die jüngere Entscheidung des BayVGH vom 05.11.2013 (Az. 14 CS 13.1376), wonach die Änderung der Nutzung vom Drogeriemarkt zum Textilmarkt grundsätzlich nicht von der Variationsbreite der genehmigten Nutzung umfasst wird.

Zur Begründung des Ausschlusses der Wohnnutzung wird auf 8.1.1 Art der baulichen Nutzung verwiesen.

***Festsetzung:***

*2.9*
*SO3 - Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO;*

*Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb im Sondergebiet zugeordnet sind, sind ausgeschlossen.*
*Für die Festsetzung von Einzelhandelssortimenten ist die Sortimentsliste unter Nr. 2.10 anzuwenden.*
*Zweckbestimmung:*
*Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten.*
*Art der baulichen Nutzung:*
*Zulässig ist ein Einzelhandelsbetrieb mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Auf maximal 10 % der Verkaufsfläche dürfen branchentypische innen- stadtrelevante Randsortimente sein.*

In der Planzeichnung des Bebauungsplans ist die Art der Nutzung als „SO3“ festgesetzt.

***Begründung:***

Im Zeitraum der Aufstellung und der Veränderungssperre des Bebauungsplans wollte ein Investor im SO3 einen Baumarkt-/Renovierungsdiscounter (Tedox-Baumarkt) errichten. Im Bebauungsplan ist die Fläche dementsprechend als Sondergebietsfläche für einen großflächigen Einzelhandel ausgewiesen. Die Sortimente sind beschränkt auf Nichtzentrenrelevanz mit einer Zulässigkeit von branchentypischen innenstadtrelevanten Randsortimenten auf 10 % der VK. Dies entspricht o.g. Empfehlungen der GMA zum Einzelhandel.

Die Festsetzung der überbaubaren Fläche verläuft entlang den Außenwänden des Handelsgebäudes entsprechend der Baugenehmigungsplanung. Eine Einzelhandelsnutzung ist nur im Erdgeschoss zulässig (Festsetzung Nr. 2.14). Durch die beiden Festsetzungen kann die VK auf das städtebauliche gewünschte und verkehrlich vertretbare Maß „gedeckelt“ werden. Die Beschränkung der VK bezüglich dem Verkehrsaufkommen lässt sich mit der Tatsache begründen, dass die Einmündung der Straße Auf den Hochäckern in die Straße Am Bergsteig eine geringe Leistungsfähigkeit, insbesondere für Linksabbieger, aufweist (siehe Erläuterungen zu 8.1.6 Verkehrsflächen). Durch die am geplanten Baukörper geführte Baugrenze ist eine Festlegung der maximal zulässigen VK nicht mehr erforderlich.

Zur Begründung des Ausschlusses der Wohnnutzung wird auf 8.1.1 Art der baulichen Nutzung verwiesen.

***Festsetzung:***

*2.1*
*Einzelhandelsnutzungen:*
*Im GE1 sind Einzelhandelsbetriebe nur mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zulässig, jedoch auf maximal 10 % der Verkaufsfläche dürfen branchentypische innenstadtrelevante Randsortimente sein.*

*Im GE2 sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.*

*Für Handwerksbetriebe ist im GE1 und GE2 der Verkauf von branchentypischen innenstadtrelevanten Sortimenten auf eine Verkaufsfläche von max. 150 m² zulässig. Die Verkaufsfläche muss kleiner als die Geschossfläche der sonstigen Betriebsgebäude sein.*

***Begründung:***

Die gutachterlichen Stellungnahme zu den Standortentwicklungsperspektiven der GMA hat empfohlen, im Standortmodul A auf den bestehenden kleineren Gewerbegrundstücken und im Standortmodul C zur Profilierung des Wirtschaftsstandortes GE Ost diese Flächen für mittelständische Gewerbenutzungen vorzuhalten und eine Einzelhandelsnutzung auszuschließen.

Dem empfohlenen Ausschluss der Einzelhandelsnutzung wird zu Gunsten einer erweiterten gewerblichen Nutzbarkeit nur teilweise gefolgt. Der Bebauungsplan sieht hinsichtlich der Einzelhandelsnutzung eine Zweiteilung vor. Die Gewerbegrundstücke GE1 welche an den Haupterschließungsstraßen Am Bergsteig und An den Franzosenäckern (ohne Stichstraße) anliegen, mit direktem Anschluss an die Am 30 (Leopoldstraße) und B 85, wird eine eingeschränkte Einzelhandelsnutzung gewährt. Begründet wird dies durch die verkehrlich gute Anbindung und die direkte Nachbarschaft zu den kundenintensiven SO 1 und SO 2. Damit erfolgt eine Komplettierung des Handelsstandortes. Eine Schädigung der Zentren ist durch den Ausschluss der innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimente, eingeschlossen 10 % branchentypischer innenstadtrelevanter Randsortimente, nicht zu befürchten. Die ungünstige Zufahrt der Straße Auf den Hochäckern in die Straße Am Bergsteig wird nicht wesentlich stärker belastet, da auf den nördlichen und südlichen Gewerbeparzellen A und B bereits eine Einzelhandelsnutzung stattfindet. Die eingeschränkte Einzelhandelsnutzung mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten auf dem Standortmodul C entlang der Straße an den Franzosenäckern (GE 1) hat der der Stadtrat am 20.04.2015 beschlossen (Beschluss-Vorlagenummer: 005/0017/2015)

Die anderen, etwas abseits gelegenen GE-Flächen (GE 2) sind für das mittelständische Gewerbe reserviert und Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig.

Die vom EEK empfohlene Handwerkerregel (siehe Kapitel 6.3.2) wird berücksichtigt.

***Festsetzung:***

*2.2*
*Zusätzlich zur der bei 2.1 festgesetzten Nutzung ist für das Baugrundstück FlNr. 458 eine Einzelhandelsnutzung mit den Sortimenten Getränke zulässig.*

In der Planzeichnung des Bebauungsplans ist die Art der Nutzungserweiterung als „A“ festgesetzt.

***Begründung:***

Anders als die anderen GE 1 Flächen wird der Nutzungsbereich A beurteilt. Die Genehmigung zum Neubau eines Getränkemarktes wurde am 11.06.2014 erteilt (BV-Nr. BVV 54/2014). Zur Sicherung der Bauleitplanung wurde eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB erlassen. Da überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstanden, konnte von der Veränderungssperre eine Ausnahme erteilt werden. Auf Grund der Tatsache, dass in einem Getränkemarkt fast ausschließlich „Kofferraumkunden“ einkaufen, ist eine Schädigung der Innenstadt durch Kaufkraftabfluss zu verneinen. Ein Getränkemarkt hat auch nicht vergleichbare Auswirkungen auf die integrierten Nahversorgungszentren wie Lebensmittel-Vollsortimenter und Lebensmittel-Discounter. Auf Grund des beschlossenen EEK und der dadurch bedingten planungspolitischen Diskussion musste der Eigentümer von einer Sortimentsbegrenzung durch den verfahrensgegenständigen Bebauungsplan ausgehen.

Es wurde der Erlass der Veränderungssperre damit begründet, dass durch weitere Einzelhandelsnutzungen mit innenstadt- und nahversorgungsrelevante Sortimenten Tatsachen geschaffen werden, welche die Ziele des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes nicht mehr umsetzbar machen. Auf Grund des zum Zeitpunkt des Genehmigungsantrages nicht mehr vorhandenen Vertrauensschutzes in eine freie Sortimentsauswahl, werden für die Nutzungseinheit A -außer dem genehmigten Getränkemarkt- keine weiteren zentrenrelevanten Sortimente zugelassen. Dies dient dem Schutz der Innenstadt und integrierten Nahversorgungsbereiche.

***Festsetzung:***

*2.3*
*Zusätzlich zur der bei 2.1 festgesetzten Nutzung sind für das Baugrundstück FlNr. 469 Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten zulässig. Die Einzelhandelsbetriebe dürfen eine Verkaufsfläche von 300 m² nicht unterschreiten.*

In der Planzeichnung des Bebauungsplans ist die Art der Nutzungserweiterung als „B“ festgesetzt.

***Begründung:***

Für den bestehenden Fachmarkt für Bekleidung auf dem Baugrundstück B werden auf Grund der aufgenommenen Nutzung innenstadtrelevante Sortimente zugelassen. Die Begrenzung der VK kann hier aber nach § 8 BauNVO erfolgen und liegt gemäß dem Grundsatzurteil des BVerwG vom 24.11.2005 (4 C 10/04) i. d. R. bei unter 800 m². Genehmigt wurden für den Bekleidungsfachmarkt Auf den Hochäckern 1 eine VK von 799 m².

Bei Ansiedlung von mehreren Einzelhandelsbetrieben dürfen diese 300 m² nicht unterschreiten, um einer Agglomeration von kleineren Ladeneinheiten mit u. u. sehr hochwertigen Sortimenten entgegenzuwirken. Diese könnten zu einer erhöhte Frequentierung bei der sowieso kritischen Ausfahrt der Straße Auf den Hochäckern in die Straße Am Bergsteig führen (Stichwort: Warenvielfalt im gehobenen Sortimentsbereich) und zu einer vermehrten Konkurrenz für die kleineren Läden in der Innenstadt führen. Da keine Genehmigung für die Aufteilung des Bekleidungsgeschäftes in mehrere Einheiten vorliegt, ist kein eigentumsrechtlicher Eingriff in die genehmigte Nutzung zu besorgen. Eine wesentliche Ausweitung der Verkaufsfläche über den Bestand hinaus durch mehrere Läden ist nicht möglich, da der nordwestlich Teil des Baugrundstücks im Schutzbereich der 110-kV Freileitung liegt, mit einer eingeschränkten Höhenentwicklung von Gebäuden und damit einen faktischen Ausschluss von Einzelhandelsgebäuden. Außerdem ist im bestehenden Gebäude eine Einzelhandelsnutzung auf das Erdgeschoss beschränkt.

### 8.1.3. Maß der baulichen Nutzung

***Festsetzung:***

*2.11*
*Zulässig auf allen Baugrundstücken ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,8.*

***Begründung:***

Die zulässige GRZ von 0,8 wird im Gewerbegebiet Ost angesichts der Intensität der Nutzungen im SO und GE als erforderlich gesehen und entspricht der Obergrenzen des § 17 BauNVO.

***Festsetzung:***

*2.12*
*Zulässig auf allen Baugrundstücken ist eine Baumassenzahl von maximal 6,0.*

***Begründung:***

Die BMZ von 6,0 ist angesichts der Größe der Baugrundstücke ausreichend und angemessen. In Anbetracht einer zulässigen Gebäudehöhe von 11 m soll eine zu massive Bebauung dadurch verhindert werden.

***Festsetzung:***

*2.13*
*Gebäudehöhen:*
*Die maximale Traufhöhe / Attikahöhe beträgt 11,00 m über dem vorhandenen Gelände. Bezugspunkt ist dabei die Geländehöhe in der geometrischen Mitte des jeweiligen Gebäudegrundrisses (Dachaufbauten, Kamine u. ä. siehe Festsetzung Nr. 5.3)*
*Entlang der Grenze nordöstlich der Dauerkleingartenanlage dürfen Gebäude bis zu einem Grenzabstand von 6 m entsprechend der Nutzungsgrenze nur eine maximale Traufhöhe / Attikahöhe von 6 m haben. Bezugspunkt ist das vorhandene Gelände.*

***Begründung:***

Zulässig sind Gebäudehöhen von 11 m. Bezugspunkte der Höhenangabe nach § 18 Abs. 1 BauNVO ist das vorhandene Gelände. Dieser Geländeverlauf wurde bei den damaligen Straßenbaumaßnahmen entsprechend ausgemittelt und angeglichen und für die späterer Gewerbenutzungen baugrundstückbezogen vorbereitet. Diese zulässigen Gebäudehöhen bieten den Nutzern ausreichend Freiräume (Bürogebäude mit drei Etagen, Produktionshallen und Verkaufsräume) und waren bereits im aufgehobenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ost“ so festgesetzt. Die bauliche Höhnentwicklung ist mit den Belangen des Ortsbildes aufgrund der großflächigen Baugrundstücke vereinbar.

Aus Gründen der Rücksichtnahme gegenüber den nordöstlichen Gärten der Dauerkleingartenanlage sind bis zu einem Abstand von 6 m die Gebäudehöhen beschränkt. Da die Baugrenze in einem Abstand von ca. 3,90 m verläuft, wäre damit eine fiktive Abstandsfläche von 0,65 H erreicht, bei 11 m ab einem Grenzabstand von 6 m immerhin noch 0,55 H. Nach BayBO sind im GE Abstandsflächen mit ¼ der Wandhöhe erforderlich. Mit der Stufung der Gebäudehöhen an der Nordostgrenze der Gartenanlage sind die nachbarlichen Belange ausreichend gewürdigt und die Gewerbegrundstücken noch ausreichend nutzbar.

### 8.1.4. Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen, Abstandsflächen

***Festsetzung:***

*3.1*
*Baugrenzen*

In der Planzeichnung des Bebauungsplans sind Baugrenzen festgesetzt.

***Begründung:***

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden bei den drei SO-Gebieten auf die vorhandenen bzw. geplanten Gebäudekanten begrenzt, während sie im GE großzügig sind und sich über mehrere Grundstücke erstrecken. Damit soll für die Gewerbebetriebe eine hohe Flexibilität entsprechend der betriebsinternen Erfordernisse und Abläufe erreicht werden. Die großzügigen Baugrenzen lassen nachträgliche Grundstücksteilungen bzw. -zusammenlegungen zu. Zu angrenzenden Nutzungen wird mindestens ein Abstand von 3 m eingehalten. Die restriktiven Baugrenzen der SO-Nutzungen entlang der vorhandenen bzw. geplanten Gebäudekanten sind durch die zulässigen Verkaufsflächen begründet. Dazu wird auf die Ausführungen in Kapitel 8.1.2 Art der baulichen Nutzung – Einzelhandel hingewiesen.

Entlang der Haupt- und Haupterschließungsstraßen halten die Baugrenzen im GE und im SO 2 und SO 3 einen Abstand von -je nach Geradlinigkeit der Straßen- ca. 10 m zur Kante des Gehweges ein. Dies war auch im aufgehobenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ost“ so festgesetzt. Dabei handelt es sich um die Straßen Am Bergsteig, An den Franzosenäckern, Leopoldstraße. Auch beim Claudiweg wird dieser Abstand festgesetzt. Die Stichstraße An den Franzosenäckern und die Straße Auf den Hochäckern sind von nachrangiger Verkehrsbedeutung. Hier wird ein Abstand von 7 m als ausreichend gesehen. Der Abstand der überbaubaren Flächen zum Kreisverkehr beträgt entsprechend des vorhandenen Drogeriemarktes ebenfalls nur 7, optisch ausreichend auf Grund der räumlichen Aufweitung durch den Straßenkreisel. Westlich und südlich der Straße Auf den Hochäckern sind die Baugrundstücke weniger tief. Zur besseren gewerblichen Nutzbarkeit ist hier der Abstand auf 5 m reduziert.

Durch das Zurücksetzen der Baugrenzen und damit der Hauptgebäude soll die optische Offenhaltung der Straßenräume erreicht werden. Aus diesem Grund nimmt der Verlauf der Baugrenze an der Straße Am Bergsteig beim Textilfachmarkt südlich der einmündenden Straße Auf den Hochäckern keine Rücksicht auf das bestehende Verkaufsgebäude. Der zu geringe Abstand zur Straße bewirkt eine visuelle Unterbrechung des Straßenraums und wird als städtebauliche Fehlentwicklung bewertet. Verstärkt wird dieses noch durch das über Straßenniveau liegende Gebäude.

Der Abstand der Baugrenze zum Lärmschutzwall liegt im Norden bei 5 m, im Osten wegen der geringeren Baugrundstückstiefen bei 3 m. Der Abstand dient dem Schutz des Fußbereiches des Walles und verbessert die Zugänglichkeit für die Pflege und den Unterhalt der privaten Lärmschutzanlage. Das vor kurzem errichtete Verwaltungsgebäude überschreitet die geplanten überbaubaren Flächen und grenzt an den Wall an. Das Gebäude genießt Bestandsschutz, zukünftige Anlagen müssen den Abstand von 3 m zum Wall einhalten. Eine gewerbliche Nutzung der Grundstücke ist nach wie vor ausreichend möglich.

Der Abstand der überbaubaren Flächen nordöstliche der Kleingartenanlage in Verbindung mit den Gebäudehöhen wurde bereits in Kapitel 8.1.3 Maß der baulichen Nutzung - Festsetzung 2.13 angesprochen.

***Festsetzung:***

*5.2*
*Richtung der Außenwände von Hauptgebäuden; Die Festsetzung bezieht sich nur auf die straßenseitige Außenwand. Bei zwei festgesetzten Richtungen ist wahlweise eine Richtung einzuhalten oder die Außenwand darf beide Richtungen bei abknickenden Außenwänden aufweisen. Eine Abweichung von der festgesetzten Außenwandrichtung von bis zu 10 ° ist zulässig.*

In der Planzeichnung des Bebauungsplans sind für die Baugrundstücke die Richtungen der Außenwände festgesetzt.

***Begründung:***

Zur Gestaltung des Landschafts- und Ortsbildes ist die Stellung der baulichen Anlagen festgesetzt. Die Festsetzung bezieht sich nur auf die der Straße zugewandten Außenwand, da diese optisch für den öffentlichen Straßenraum von Bedeutung

sind. Die rückseitigen Grundstücksbereiche sollen hinsichtlich Stellung und Ausbildung entsprechende den Bedürfnissen der Gewerbetreibenden ausgebildet werden können. Die Führung der straßenseitigen Auswände erfolgt parallel zur Straße. Im Kurvenbereich sind alternative Richtungen schräg zur Kurvenausbildung zulässig. Damit soll eine die Straßenführung unterstützende Abfolge von Gebäudewänden erreicht werden, womit eine optische Beruhigung des Straßenraums einhergeht. Die Festsetzungen sind aus gestalterischen Gründen getroffen. Herausspringende Gebäudeecken können verhindert werden. Die Einhaltung der festgesetzten Richtungen lässt eine sinnvolle Ausnutzung der Baugrundstücke zu, zudem ist eine Abweichungstoleranz von 10° möglich. Eine Befreiung kann im Einzelfall erteilt werden, wenn die o.g. Aspekte des Gestaltung des Straßenraums weiter gewährleistet sind und der Straßenraum nicht zu sehr „gestört und beunruhigt“ wird.

***Festsetzung:***

*4.1*
*Es gelten die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung. In den Sondergebieten sind die Abstandsflächen von Gewerbegebieten einzuhalten*

***Begründung:***

Auf Grund der großzügigen Baugrenzen im GE ordnet der Bebauungsplan die Einhaltung der landesrechtlich erforderlichen Abstandsflächen an. Damit ist entsprechend der Funktion der Abstandsflächen grundsätzlich durch Grenz- und Gebäudeabstände eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet. Die „Baufenster“ im SO sind zwar für die bestehenden und geplanten Hauptgebäude entlang der Außenwände gezogen, aber in Anbetracht der großen Grundrisse bedingten möglichen Aufteilung auf mehrere Bauwerke ist die Anordnung der Abstandsflächen angebracht. Unter dm Gesichtspunkt der Gleichbehandlung gelten im SO die Abstandsflächen wie im GE.

### 8.1.5. Stellplätze, Flächen für Gemeinschaftsanlagen

***Festsetzung:***

*7.1*
*Umgrenzung von Flächen für private Gemeinschaftsstellplätze einschließlich ihrer Ein- und Ausfahrtenfahrten. Die Ausfahrt darf entsprechend den festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereichen (Nr. 6.9 und 6.10) aufgeweitet werden.*

In der Planzeichnung des Bebauungsplans ist der Parkplatz im SO1 als Gemeinschaftsstellplatzfläche (GSt) festgesetzt.

***Begründung:***

Der zentrale Großparkplatz für das SO 1 einschließlich seiner Ein- und Ausfahrten verteilt sich auf mehrere Grundstücke mit verschiedenen Eigentümern. Der bauordnungsrechtliche Stellplatznachweis für die jeweiligen Einzelhandelsbetriebe wurde durch grundbuchrechtliche Dienstbarkeiten gesichert. Die Stellplätze sind für die ausgeübte Nutzung bis auf wenige „freie Stellplätze“ erforderlich. Planungsrechtlich ist das SO 1 durch die Gemeinschaftsanlagen mit Anbindung an Ortsstraßen erschlossen. Die Parkierungsanlage wird entsprechend dem Bestand als Fläche für Gemeinschaftsstellplätze festgelegt.

Auf die Ein- und Ausfahrtsbereiche wird in Kapitel 8.1.9 Verkehrsflächen – Festsetzung 6.9 und 6.10 eingegangen.

***Festsetzung:***

*7.2*
*Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Dies gilt nicht für das SO 1.*

***Begründung:***

Stellplätze außerhalb der überbaubaren Flächen sind zulässig, um den Bauherren Gestaltungsspielräume für die Anlage von notwendigen Stellplätzen zu ermöglichen. Die allgemeine Zulässigkeit erfolgt aus Gründen des Nachbarschutzes nicht für Nebenalgen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen. Eine Zulassung soll hier als unechte Ausnahme nach § 23 Abs. 5 BauNVO erfolgen.

### 8.1.6. Verkehrsflächen

***Festsetzung:***

*6.1 bis 6.7*
*Straßenverkehrsflächen, Fahrbahn, Gehweg, Geh- und Radweg, Feld- und Waldweg*

In der Planzeichnung des Bebauungsplans sind die öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich Straßenbegleitgrün festgesetzt.

***Begründung:***

Die äußere Erschließung des Gewerbegebiets ist an das lokale und überörtliche Straßennetz über die Anschlussstellen Knotenpunkt B85/An den Franzosenäckern, Kreisverkehr Leopoldstraße/AM30/Am Bergsteig und Rosenthalstraße angebunden. Sie ist vorhanden

Die innere Straßenerschließung bis ebenfalls hergestellt und im Bebauungsplan übernommen. In zwei Bereichen sind zusätzliche Festsetzungen getroffen worden.

Zum einen sieht die Planung am Knotenpunkt „Am Bergsteig/Auf den Hochäckern /Zufahrt Parkplatz SO 1“ eine beampelte Kreuzung vor mit Linksabbiegespuren an der Straße Am Bergsteig und Verlegung der Bushaltestelle nach Süden. Die Umplanung ist Ergebnis einer Leistungsfähigkeitsuntersuchung der Knotenpunkte „Am Bergsteig/Auf den Hochäckern/Zufahrt Parkplatz SO 1“ und „Leopoldstraße/Claudiweg/Boschstraße“ (siehe Kapitel 6.3.1). Ausgangspunkt war die Überlegung, auf Grund der hohen Belastung der beiden Knotenpunkte zur Nachmittagsspitze eine neue Straßenverbindung zwischen der Straße „Auf den Hochäckern“ und „Claudiweg“ zu schaffen. Die Empfehlung der EEB lautet folgendermaßen (Seite 40 des Gutachtens):

*„Der Knotenpunkt „ Am Bergsteig“ muss auf Grund des Baus der Querspange zur AS 27 zwingend ertüchtigt werden. Gleichzeitig bietet die Straße „Am Bergsteig“ so viele Reserven, dass jede Variante mit dem Bau eines lichtsignalgesteuerten Knotenpunkts möglich ist.*

*Die „Leopoldstraße“ hat eine hervorgehobene verkehrliche Bedeutung und muss so wenig wie möglich zusätzlich belastet werden. Dazu ist erforderlich, eine Verbindung zwischen dem „Claudiweg“ und „Auf den Hochäckern“ zu unterbinden. Weiterhin sollte keine Ansiedlung am „Claudiweg“ angestrebt werden, die einen erhöhten Verkehr emittiert (Sondernutzung).*

Die empfohlene Variante 1a entspricht inhaltlich dem vorliegenden Bebauungsplan. Durch die Verbindungsspange zur AS 27 wird die Straße „Am Bergsteig“ zu einer Hauptverkehrsstraße mir nahräumlicher Erschließung. Allein durch die hoch frequentierte Ein- und Ausfahrt zum SO1 bedarf es einer Linksabbiegespur zum Gemeinschaftsparkplatz. Mit der vollständigen Belegung der Baugrundstücke muss an der Kreuzung „Am Bergsteig/Auf den Hochäckern /Zufahrt Parkplatz SO 1“ eine

Lichtsignalanlage die Verkehrsströme führen, da dann die Verkehrsströme aus der Straße „Auf den Hockäckern“ so hoch sind, dass es zu keiner attraktiven Erschließung des Areals ohne Lichtsignalanlage kommen kann (Seite 38 des Gutachtens). Der Bebauungsplan sieht deshalb eine beampelte Kreuzung mit Linksabbiegespuren auf der Straße „Am Bergsteig“ vor.

Die zweite Ergänzung der Straßensystems betrifft die Wendeschleife am Ende der Stichstraße „An den Franzosenäckern“. Die Sackgasse endet im Bestand als T-Form ohne richtliniengemäße Wendemöglichkeit (siehe Luftbild im Umweltbericht). Der Grund dafür liegt an der Tatsache, dass die Erstellung der Straßenanlage entsprechend der Festsetzungen des aufgehobenen Ursprungsbebauungsplans 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. Sie ist bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan „An den Franzosenäckern“ festgesetzt.

Die festgesetzte Radwegverbindung zwischen Kreisverkehr Leopoldstraße und B 85 entlang der Nordkante des SO 1 ist nur als Pflegeweg ausgebaut. Sie ist notwendig als kürzeste und direkte Verbindung der Hauptradwege „B 85/Stadtzentrum“ und „AM 30/Mittlerer Ring“. Trotz des schlechten Ausbaus wird sie bereit heute von Radfahrern benutzt. Der Weg war bereits im aufgehobenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ost“ als Geh- und Radweg festgesetzt.

### 8.1.7. Ein- und Ausfahrten, Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, Schutzflächen

***Festsetzung:***

*6.9,*
*Einfahrtsbereich*

*6.10*
*Ausfahrtsbereich*

In der Planzeichnung des Bebauungsplans sind an den südwestlichen Zufahrten zum SO1 Ein- und Ausfahrtsbereiche festgesetzt.

***Begründung:***

Entsprechend dem Grundsatz der planerischen Zurückhaltung ist es nur beim Großparkplatz des SO 1 erforderlich, die Ein- und Ausfahrten von der Straße An den Franzosenäckern festzusetzen. Diese sind auf Grund der steilen Zu- und Abfahrt in Verbindung mit eingeschränkten Sichtverhältnissen problematisch. Die bestehende Ein- und Ausfahrt an der Straße An den Franzosenäckern, einschließlich Verbreitungsmöglichkeiten zur Optimierung der eng gehaltenen Zufahrtsradien, werden ins Planungsrecht übernommen und gesichert.

***Festsetzung:***

*6.11*
*Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (Ein- und Ausfahrt über private Grünstreifen siehe Nr. 9.1)*

In der Planzeichnung des Bebauungsplans sind an den Straßen abschnittsweise Bereiche mit Ein- und Ausfahrtsverbot festgesetzt.

***Begründung:***

Im Planungsgebiet sind für die Hautverkehrsstraßen und Erschließungsstraßen Bereiche mit Ein- und Ausfahrtsverboten zu den Gewerbegrundstücken angeordnet. Dies dient der Konfliktbewältigung auf der übergeordneten Ebene des Planungsrechtes insbesondere für spätere Freistellungsverfahren oder vereinfachte Genehmigungsverfahren. Im aufgehobenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ost“ waren Bereiche mit Ein- und Ausfahrtsverboten vorhanden, aber nur an der Leopoldstraße, am Claudiweg, am nördlichen Abschnitt der Straße Am Bergsteig und an der Straße Auf den Hochäckern. Für die anderen Knotenpunkte erfolgten keine Reglementierungen. Nachfolgend wird auf die Verbotsbereiche im Einzelnen eingegangen.

- An der östlichen Straßenkante des Claudiweges ist auf einer Länge von 35 m im Einmündungsbereich in die Leopoldstraße ein Verbot erforderlich. Das Baugrundstück FlNr. 476/3 liegt noch in einer ausreichenden Breite an der Ortstraße Claudiweg an.

- *„Die Leopoldstraße hat eine hervorgehobene verkehrliche Bedeutung und muss so wenig wie möglich zusätzlich belastet werden.“* (Verkehrsuntersuchung EEB, Kapitel 6.3.1). Deshalb ist, wie bereits im aufgehobenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ost“ eine Ein- und Ausfahrt nicht zulässig.

- Beim Kreisverkehr an der Leopoldstraße ist an der westlichen Seite der Straße Am Bergsteig ein ca. 60 m langer Verbotsbereich im Rückstaubereich der Ausfahrt vom Kreisverkehr. Sie endet vor der bestehenden Ein- und Ausfahrt zum Lebensmittel-Discounter und Drogeriemarkt. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist ein Verbot nicht erforderlich, da zwischen Gehweg und Sondergebietsgrundstück ein privater Grünstreifen liegt. Die Unzulässigkeit für Ein- und Ausfahrten über private Eingrünungsstreifen ist in Festsetzung Nr. 9.1 festgesetzt

- Nördlich des Grünstreifens an der der Straße „An den Hochäckern“ ist im Einmündungsbereich der Straße „Am Bergsteig“ ein Verbot vorgesehen. Der Abschnitt liegt an einer unübersichtlichen Innenkurve mit Straßenböschung. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite beim Bekleidungsfachmarkt genügt auf Grund des geringen Verkehrsaufkommens entlang der Straße An den Hockäckern ein Freihalten von Ein- und Ausfahrten auf einer Länge von ca. 27 m. Die vorhandene Zufahrt ist nicht betroffen.

- Entlang der Hauptverkehrsstraße Am Bergsteig sind Ein- und Ausfahrtverbote im Bereich einmündender Straßen von ca. 50 m Länge erforderlich und festgelegt. Auf davon abweichende Regelungen wird nachfolgend eingegangen.

  Keines Verbotes bedarf es für die Gewerbefläche nördlich der Einmündung der Straße An den Franzosenäckern in die Straße Am Bergsteig, da hier der zu erhaltende private Grünstreifen eine Anbindung an die öffentliche Straße verhindert (siehe Festsetzung Nr. 9.1). Erst nach ca. 70 m (unübersichtliche Innenkurve wegen Gehölzbewuchs und topographisch tieferliegende Straße An den Franzosenäckern) ist an der Straße Am Bergsteig eine Zufahrt in die Gewerbefläche zulässig. Der Grünstreifen ist deshalb im Bauungsplan auf einer Länge von 15 m unterbrochen. Die Zufahrtsmöglichkeit ist geboten, da Gewerbegrundstücke an einer öffentlichen Straße anliegen müssen um bauordnungsrechtlich erschlossen zu sein.

- Für Zufahrten an der B 85 wäre eine Erlaubnis des Baulastträgers erforderlich, welche entsprechend der Stellungnahme des staatlichen Bauamtes nicht in Aussicht gestellt werden kann. Die Festsetzung von Ein- und Ausfahrtsverboten erübrigt sich dadurch.

- Entlang der Straße „An den Franzosenäckern“ ist an der nördlichen Straßenkante kein Verbot erforderlich, da die Bereiche für die Ein- und Ausfahrten im SO 1 im Einzelnen geregelt sind (siehe Festsetzung 6.9 und 6.10).

  Die Einmündung der Straße „An den Franzosenäckern“ in die B 85 mit beampelten Knotenpunkt erfordert ein Einfahrtsverbot ca. 50 m vom Fahrbahnrand der überörtlichen B 85.

  An der Straße „An den Franzosenäckern“ genügt bei der Abzweigung der Stichstraße ein Verbot auf einer Länge von ca. 30 m, an der Stichstraße selbst von ca. 25 m vom Straßenkantenrand.

  Bei der Wendeschleife sind keine Verbote erforderlich, da im unmittelbaren Kurvenbereich einer Straße Ein- und Ausfahrten grundsätzlich unzulässig sind und die rechts-vor-links Vorfahrtsregelung gilt.

***Festsetzung:***

*10.5*
*Anbauverbotszone für Bundesfernstraße (von Hochbauten und Werbeanlagen freizuhalten)*

In der Planzeichnung des Bebauungsplans ist entlang der B 85 eine Anabauverbotszone von 20 m ab Straßenkante festgesetzt.

***Begründung:***

Im Bebauungsplan ist gemäß § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz die Freihaltung einer Anbauverbotszone von 20 m vom Fahrbahnrand der B 85 nachrichtlich übernommen.

### 8.1.8. Flächen für die Versorgung, für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich Regenrückhaltung

***Festsetzung:***

*8.1, 8.2, 8.3, 8.4*
*Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und für die Abwasserbeseitigung*
*Elektrizität (Trafostation)*
*Abfall (Wertstoffcontainer)*
*Abwasser (Regenrückhaltebecken)*

In der Planzeichnung des Bebauungsplans sind die bestehenden Anlagen festgesetzt.

***Begründung:***

Das Regenrückhaltebecken im Südosten entlang der Bahnlinie ist im Bestand übernommen und als Fläche für die Abwasserbeseitigung festgesetzt.

Eine planungsrechtliche Übernahme erfolgte auch für die beiden vorhandenen Trafostationen im Baugebiet.

Am Claudiweg ist eine Fläche für Wertstoffcontainer vorgesehen. Die Fläche wurde vor Jahren hergestellt. Erst im Jahr 2014 erfolgte die Aufstellung von Containern mit Abzäunung und Eingrünung. Dafür wurde der Standort auf dem Gehweg der Rosenthalstraße aufgelassen.

### 8.1.9. Führung von ober- oder unterirdischen Versorgungsleitungen

***Festsetzung:***

*8.5, 8.6*
*Stromleitung mit Schutzbereich, oberirdisch*
*Innerhalb des Schutzbereiches der oberirdischen Stromleitungen sind Gebäude und bauliche Anlagen mit Höhenentwicklung nur eingeschränkt zulässig. Es dürfen nur Sträucher mit einer Wuchshöhe von 3 m verwendet werden. Im Mastnahbereich (10 m vom Mastmittelpunkt) ist eine Bebauung grundsätzlich ausgeschlossen. Eine Zufahrt zum Mast mit LKW ist zu gewährleisten. Geländeauffüllungen sind unzulässig. Alle Bauvorhaben sind zur endgültigen Stellungnahme der e.on netz vorzulegen. Anpflanzungen sind mit e.on netz abzustimmen.*

In der Planzeichnung des Bebauungsplans ist die 110-kv Leitung mit einem Schutzbereich von jeweils 15 m beidseits und die 20-kv Leitung beim RRB mit einem Schutzbereich von jeweils 8 m beidseits festgesetzt.

***Begründung:***

Für die 110-kV Hochspannungsleitung wurden die von dem Netzbetreiber e.on Netz vorgegebenen Baubeschränkungsbereiche von jeweils 15 m beidseits der Leitungsachse eingetragen. Aus Sicherheitsgründen sind auf diesen Flächen nur niedrigen Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen bzw. nur niedrige Gehölze (Sträucher mit einer Wuchshöhe von 3 m) zulässig.

Die Bebaubarkeit unter Hochspannungsleitungen richtet sich nach DIN EN 50341-1, Abschnitt 5.4 und DIN-VDE 0105-100. Bei der Ermittlung der Abstände ist unter der Leitung der größte Durchhang und seitlich der Leitung das größtmögliche Ausschwingen der Leiterseile bei Wind anzunehmen. Für die Bebaubarkeit ist die Zustimmung mit dem Netz Betreiber einzuholen. Ansprechpartner ist die e.on Netz GmbH, Leitungen, Luitpoldstraße 51, 96052 Bamberg, www.eon-netz.com.

Die Eintragung der Schutzbereiche von jeweils 8 m bei der 20-kV-Hochspannungsleitung beim RRB wurde vom Bayernwerk AG vorgegeben (mündlich).

***Festsetzung:***

*8.7, 8.8*
*Ferngasleitung mit Schutzbereich 10 m, unterirdisch*
*Innerhalb des Schutzbereiches der Ferngasleitung sind Gebäude aller Art, sowie Mauern parallel über bzw. unmittelbar neben den Ferngasleitungen unzulässig. Des Weiteren sind die Einleitung aggressiver Abwässer und sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen können, verboten. Bäume und tief wurzende Sträucher dürfen im lichten Abstand von 2,5 m links und rechts der Ferngasleitung nicht gepflanzt werden.*
*Hinweis: Bäume und tief wurzende Sträucher mit einem größeren Abstand als 2,5 m links und rechts der Ferngasleitung dürfen nur nach Absprache mit dem zuständigen Betrieb der Open Grid Europe GmbH gepflanzt werden. Der Trassenverlauf der Ferngasleitung muss sichtfrei und begehbar bleiben. Weitere Maßnahmen, welche Auswirkungen auf die Leitung haben, bedürfen der Zustimmung des Betreibers bzw. sind mit ihm abzustimmen.*

Die Eintragung des Schutzbereiches von 10 m für die Ferngasleitung beim RRB wurde festgesetzt.

***Begründung:***

In den Festsetzungen sind Schutzbereiche der Ferngasleitung einschließlich der Verbote und Einschränkungen festgesetzt. Die Vorgaben wurden von der Gesellschaft PLEdoc, welche mit der Interessenvertretung der Gasbetreiberfirmen betraut sich, nachrichtlich übernommen.

### 8.1.10. Private Grünflächen

***Festsetzung:***

*9.1*

*Private Grünflächen zur Eingrünung und Trennung der Baugrundstücke. Ein- und Ausfahrten über die privaten Grünflächen sind nicht zulässig.*

***Begründung:***

Die festgesetzten privaten Grünflächen erfüllen den Zweck der Grundstückseingrünung und Gliederung des Gewerbegebietes Ost. Alle Flächen sind bereits vorhanden. Zum Schutz vor Zerstückelung der linienartigen Grünstrukturen sind Ein- und Ausfahrten verboten. Bzgl. der Belange der Verkehrssicherheit wird auch auf die Begründung der Festsetzung 6.11 in Kapitel 8.1.7 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt verwiesen.

### 8.1.11. Mit Geh-, Fahrt-, und Leitungsrecht zu belastende Flächen

***Festsetzung:***

*10.1*
*Mit Leitungsrechten zugunsten der Stadt Amberg (Schmutz- und Regenwasserkanal) und zugunsten der Stadtwerke Amberg Versorgungs GmbH (Strom- und Wasserleitung Kleingärten) zu belastende Flächen*

***Begründung:***

Vom geplanten Wendehammer an der Stichstraße „An den Franzosenäckern“ ausgehend sind nach Nordosten und nach Südwesten Flächen mit Leitungsrechten zu belasten. Die Leitungsrechte sind beim Erstgenannten für den Schmutz- und für den Regenwasserkanal erforderlich. Die Breite von Bebauung freizuhaltenden Flächenkorridors beträgt 3 m von der Achse des Schmutzwasserkanals. Vom Regenwasserkanal sind 3,5 m erforderlich, da es sich um einen Hauptsammler mit einem Durchmesser von 1,2 m handelt. Nach Südwesten verlaufen die Stromleitung und die Trinkwasserleitung zur Versorgung der Kleingartenanlage. Hier genügt ein Leitungsrecht von 2 m von der äußeren Achse, da Reparaturen mit Hilfe eines kleinen Baggers erledigt werden können. Leitungsrechte bei den Abwasserkanälen sind durch Dienstbarkeiten zugunsten der Stadt Amberg, bei der Wasser- und Stromleitung zugunsten der Stadtwerke grundbuchrechtlich zu sichern. Um Konflikte bei erforderlichen Reparatur- und Wartungsarbeiten zu vermeiden, wird ein Verbot von baulichen Anlagen mit Fundamenten (z. B. Pylone, Fahnenmasten), Bäumen und größeren Sträuchern empfohlen. Die Baugrenzen liegen zur Sicherheit der Gebäude noch 50 cm außerhalb der Flächen mit Leitungsrechten, damit bei Erdaushubarbeiten keine Gebäudefassaden, Fundamente und evtl. vorspringende Gebäudeteile beschädigt werden.

### 8.1.12. Flächen für Immissionsschutzanlagen

***Festsetzung:***

*10.2*
*Umgrenzung der Flächen für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Lärmschutzwall bzw. Lärmschutzwall/Lärmschutzwand-Kombination)*

*10.3*
*Lärmschutzwand, errichtet auf einem Lärmschutzwall*

*10.4*
*Festgesetzte Höhen des Lärmschutzwalles bzw. der Lärmschutzwall/Lärmschutzwand-Kombination auf NN-Höhen bezogen (Oberkanten). Die festgesetzten Höhenpunkte beziehen sich auf den Grenzverlauf bzw. auf die OK der Wand. Die Oberkanten zwischen den festgesetzten Höhenpunkten sind durch Interpolation festzulegen.*

In der Planzeichnung des Bebauungsplans ist die Lärmschutzwall, bzw. die Lärmschutzwall-Wand-Kombination mit den Höhen festgesetzt. Sie verläuft zwischen GE Ost / den Sportplätzen des Inter Bergsteig und der Wohnbebauung an der Oppelner, Stettiner, Ratiborer und Königsberger Straße.

***Begründung:***

Der aufgehobene Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ost“ legte zu den Wohngebieten im Westen an der Oppelner, Stettiner, Ratiborer und Königsberger Straße einen Lärmschutzwall, in Teilbereichen eine Lärmschutzwall-Wand-Kombination fest. Dieser aktive Lärmschutz wurde auch bei der damaligen schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt. Es erfolgte aber keine Festsetzung als Anlage des Immissionsschutzes nach § 9 Abs. Nr. 24 BauGB, sondern eine Doppelfestsetzung als Gewerbe- bzw. Wohngebietsfläche mit Trennung entlang der Oberkante und als Fläche für Aufschüttungen nach § 9 abs. 1 Nr. 17 BauGB. Die Folge ist, dass die aus Gründen des Lärmschutzes erforderliche Einrichtung in privaten Händen liegt. Dies ist nicht sinnvoll, da die Stadt Amberg auf einen ordnungsgemäßen Erhalt und Pflege der Anlage, einschließlich des Gehölzaufwuchses, nicht direkt einwirken kann. So wurden die Sträucher an der Wohnbebauung Stettiner und Ratiborer Straße fast durchwegs beseitigt und die teilweise die Fußbereiche der Böschungen durch Abgrabungen und Stützmauern in den Garten einbezogen.

Der Bebauungsplan setzt den Wall bzw. die Wall-Wand-Kombination als aktive Lärmschutzanlage fest. Grundlage der Festsetzungen hinsichtlich Flächenausdehnung und vorhandener Höhen ist eine Vermessung aus dem Jahr 2014. Die noch vorhanden Gehölze sind als zu erhalten festgesetzt, da sie den Wall statisch festigen, eine lineare Biotopstruktur darstellen und für das Ortsbild von Bedeutung sind. Bei der schalltechnischen Untersuchung fand die vermessene Lärmschutzanlage Berücksichtigung und wurde in das Rechenmodell einbezogen.

### 8.1.13. Erhalt und Anpflanzung Bäumen und Sträuchern, sowie Bindungen für die den Erhalt

***Festsetzung:***

*9.5*
*zu erhaltende Bäume*

*9.6*
*zu erhaltende Sträucher*

*9.7*
*Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Sträuchem: Ein auf den Stock setzen der Hecke (Abschneiden aller Gehölze) ist unzulässig. Das Verbot gilt nicht im Schutzbereich der Stromleitung. Eine Einzelastentnahme zur Gehölzpflege ist zulässig (Hinweis: Eingriffe in Gehölzstrukturen durch Pflegemaßnahem sind nach Art. 16 Bayerisches Naturschutzgesetz zwischen März und September verboten).*

In der Planzeichnung des Bebauungsplans sind die zu erhaltenden Bäume, Sträucher und Bindungen für die Erhaltung von Sträuchern festgesetzt.

***Begründung:***

Das Baugebiet weist einige dominante i. d. R. linear verlaufende Gehölzstrukturen auf, welche im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt sind. Nachfolgend werden die zu erhaltenden Bäume und Sträuchern erläutert und begründet:

Das Gewerbegebiet Ost wird abschnittsweise im Nord- und Südosten von Gehölzstrukturen eingerahmt. Dabei handelt es sich um die Hecken entlang der Böschungen und Einschnitte der B 85 und der Bahnlinie. Ergänzung finden diese durch Gehölzgruppen auf dem RRB. Aufgrund der Fortführung der linearen Lebensräume in den Landschaftsraum bzw. in das

Stadtgebiet haben sie, neben dem Landschafts- und Ortsbild, eine wichtige Bedeutung im Biotopverbund. Im Geltungsbereich sind folglich die vorhandenen Bäume und Sträucher durch entsprechende Festsetzungen im Bestand geschützt

Eine weitere lineare Gehölzstruktur am Rand des Planungsgebietes ist der bewachsene Lärmschutzwall im Westen. Auch dieser hat Bedeutung als Lebensraum und ortbildprägende Struktur.

Wichtiges Element zur räumlichen Gliederung des Baugebietes stellen die straßenbegleitenden Baumreihen, an den Straßen Am Bergsteig und An den Franzosenäckern dar. Neben den Hecken prägen diese Bäume den öffentlichen Straßenraum und ermöglichen eine für ein GE und SO gut eingegrüntes Baugebiet. Da es sich um junge Bäume handelt, wird ihre Bedeutung für das Ortsbild zunehmen. Die meisten Bäume stehen entlang der Grünstreifen zwischen Straße und Geh-/Radweg, die anderen auf privaten Baurandeingrünungen. Alle Bäume mit Bedeutung für den öffentlichkeitswirksamen Verkehrsraum sind als zu erhalten festgesetzt. Die Baumreihen sollen bei der geplanten Anbindung an die AS fortgesetzt werden.

Bei der Errichtung des SB-Kaufhauses, des Parkplatzes und der Tankstelle / Autowaschstraße an der Straße „Am Bergsteig“ wurde ein abgestimmtes Grünflächenkonzept umgesetzt und beim späteren Bau des Fachmarkzentrums ergänzt. Von auffallender Qualität für das Erscheinungsbild des Gewerbegebietes Ost haben sich die Gehölzeingrünungen des SO 1, sowohl nach „außen“ zur Leopoldstraße /B 85 als auch nach „innen“ zu den Straßen Am Bergsteig und An den Franzosenäckern, entwickelt. Das Einkaufszentrum SO 1 einschließlich der bestehenden Tankstelle und Waschstraße ist rundherum eingegrünt. Der Grüngürtel wird nur durch die Ein- und Ausfahrten unterbrochen. Die vorhandenen Bäume und Sträucher sind als zu erhalten festgesetzt. An der Straße Am Bergsteig im Bereich der Gewerbeparzelle nehmen die vorhandenen Sträucher beträchtliche Grundstücksanteile ein (siehe Luftbild im Umweltbericht). Eine neue Gewerbenutzung würde dadurch unverhältnismäßig erschwert. Deshalb ist der eingrünende Streifen auf die noch wirksame Breite von 6 m reduziert und wegen einer Zufahrtsmöglichkeit unterbrochen.

Die Hecke entlang der südöstlichen Grenze des Baugrundstückes FlNr. 457/1 (ehemaliges Autohaus) ist baugebietsprägend und deshalb als zu erhalten festgesetzt.

In der Festsetzung Nr. 9.7 wird für ausgewählte Gehölzheckenabschnitte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB das Verbot des auf den Stock setzen ausgesprochen. Dabei handelt es sich um ein Abschneiden von allen Gehölzen. Auslöser für das Verbot von solchen „Tabula rasa“ Maßnahmen ist das durchgängige auf den Stock setzen der Randeingrünung im SO 1 in der jüngeren Vergangenheit. Es wurden die Gehölze knapp über der Bodenoberkante abgeschnitten. Dabei handelt es sich um den Gehölzstreifen nördlich des SB-Warenhauses und Elektrofachmarktes entlang der B 85 und der Straße An den Franzosenäckern bis zur Zufahrt zum Großparkplatz. Entlang der B 85 wurden von privater Seite sogar die Gehölze auf dem öffentlichen Straßenbegleitgrün mit abgesägt. Die Beseitigung der Sträucher war wohl durch eine bessere Sicht auf die Einzelhandelsgebäude und damit besseren Werbewirksamkeit motiviert. Außerdem sind solche Pflegemaßnahmen kostengünstiger als das schonende Zurückschneiden vergreisterer, abgestorbener und beschädigter Einzeläste.

Das planungsrechtliche Verbot des auf den Stock setzten für einzelne Heckenabschnitte kann folgendermaßen begründet werden:

- Durch die Beseitigung der oberirdischen Gehölzteile verlieren die Heckenabschnitte für viele Jahre ihre ortsbildprägende und landschaftsökologische Funktionen (Brut- und Nahrungshabitate für Tierarten);

- Das Einkaufszentrums SO 1 wird über die Erschließungsstraßen Am Bergsteig und An den Franzosenäckern erschlossen. Dementsprechend sind die werbeattraktiven Eingangsbereiche zum zentralen Parkplatz hin orientiert. Die rückwärtigen Gebäudefronten für die Anlieferung mit ihren großen Versiegelungsflächen sind entsprechend unattraktiv. Deshalb sah das ursprüngliche Freiflächenkonzept eine Abschirmung zum öffentlichen Verkehrsraum durch Hecken vor. Der Bebauungsplan erkennt die eigentumsrechtlichen Belange der Werbewirksamkeit des Einzelhandelsgebäudes und die Wahlfreiheit für die Pflegemaßnahmen an. Deshalb beschränkt sich das Verbot auf den östlichen Abschnitt der Zufahrt in die B 85 und auf die B 85 bis zur Einmündung der Straße An den Franzosenäckern. Für den Bereich östlich des Kreisverkehrs sind ausreichend abschirmende Sträucher auf Straßenbegleitgrünflächen vorhanden. Kein Verbot der Beseitigung erfolgt an der Westfassade des SB-Marktes (C) und an der Südfassade des Fachmarktzentrums (E). Hier wird die Sicht auf die Einzelhandelsgebäude mit ihren Werbeanlagen als gewichtiger gesehen.

- Kein planungsrechtliches Verbot des auf den Stock wird auch für das Gewerbegrundstück südwestlich des SO 1 ausgesprochen (momentane Nutzung als Tankstelle und Waschstraße). Ein Abschneiden bis auf den Boden wäre zwar zu bedauern, aber auf Grund der Lage des Baugrundstücks ist eine Einzelhandelsnutzung gut vorstellbar. Entsprechend dem Grundsatz der Gleichbehandlung muss auch hier ein Entfernen der oberirdischen Gehölze akzeptiert werden, um auf zukünftige Einzelhandelsgeschäfte und Werbeanlagen eine Sichtbeziehung von der Straße aus zu garantieren.

- Zum Zwecke der Abschirmung des großflächig asphaltieren Parkplatzes im SO 1 ist das auf den Stock setzen der eingrünenden Hecken im Süden entlang der Straße An den Franzosenäckern und im Westen an der Straße Am Bergsteig verboten. Insbesondere die Gehölze an der Straße An den Franzosenäckern sind mittlerweile baugebietsprägend. Eine freie Sicht auf die Einzelhandelsgebäude ist nachrangig und an der Straße An den Franzosenäcker wegen der Böschung gar nicht möglich.

***Festsetzung:***

*9.3*
*zu pflanzende Laubbäume, Baumart: Winterlinde (Tilia cordata), und entlang der Leopoldstraße Spitzahorn (Acer plantanoides); Als Pflanzqualität werden Allee- bäume (AL) mit einen STU von 18/20 vorgeschrieben. Entlang der Leopoldstraße darf der Stammfuß nicht höher als 70 cm über der Gehwegkante liegen.*
*Hinweis: Zur Herstellung eines nachhaltigen, pflanzengerechten Baumstandortes sollte die Pflanzung nach den "Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2" der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) in der Pflanzengrubenbauweise 2 erfolgen.*

*9.4*
*zu pflanzende Sträucher*
*Entlang der Nordgrenze der Dauerkleingartenanlage ist auf dem festgesetzten Grünstreifen eine zweireihige, freiwachsende Laubgehölzhecke mit mindestens 60 % heimischen Wildgehölzarten zu pflanzen.*

*9.9*
*Auf den Sondergebiets- und Gewerbeflächen sind je 16 KFZ-Stellplätzen ein Laubbaum 1. Ordnung zu pflanzen. Als Pflanzqualität werden Alleebäume (AL) mit einen STU von 18/20 vorgeschrieben. Auf die Empehlung zur Baumpflanzung bei Nr. 9.3 wird hingewiesen.*

In der Planzeichnung des Bebauungsplans sind die zu pflanzenden Bäume und Sträucher festgesetzt.

***Begründung:***

Alle Bäume mit Bedeutung für den öffentlichkeitswirksamen Verkehrsraum sind als zu erhalten festgesetzt. Die Straßenbäume werden entlang der Leopoldstraße und südlich der Straße An den Franzosenäckern fortgesetzt und ergänzt. Um ein einheitliches Gesamterscheinungsbildes zu erreichen, wird die Verwendung der bereits vorhandenen Arten vorgeschrieben (Festsetzung Nr. 9.4).

Ein Grünstreifen mit Heckenbepflanzung ist entlang der Nordgrenze Kleingartenanlage zur Abgrenzung der Kleingartennutzug zu den Gewerbegrundstücken festgesetzt. Wegen der Lage im Norden ist von keiner bzw. nur morgendlichen geringer Beschattung für die angrenzenden Gärten auszugehen.

Gemäß Festsetzung Nr. 9.9 ist je 16 privater Stellplätzen ein Baum mit Alleebaumqualität zu pflanzen. Eine solche Festsetzung erfolgte bereits in einem vergleichbaren Baugebiet im Gewerbegebiet West (Bebauungsplan „An der Welserstraße“). Eine Festsetzung zum Erhalt der vorhandenen Bäume auf dem Großparkplatz des SO 1 ist auf Grund des überwiegend schlechten Zustands nicht sinnvoll.

### 8.1.14. Maßnahmen zum Schutz von Boden und Wasserhaushalt

***Festsetzung:***

*9.8*
*Bodenschutz, Wasserhaushalt:*

- *Befestigte Flächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.*
- *Zur Vermeidung von Schwermetallbelastungen dürfen kupfer-, zink- und bleigedeckte Dächer nur in beschichteter Ausführung verwendet werden.*
- *Gewerblich, intensiv genutzte Flächen mit einen erheblichen Fahrbetrieb und/oder Umschlag mit wassergefährdenden Stoffen sind dicht zu gestalten. Das anfallende Oberflächenwasser ist in das Kanalnetz abzuleiten.*

***Begründung:***

Die Festsetzungen dienen dem Offenhalten von Boden und dessen Funktionen und dem Schutz vor Verunreinigungen des Regenwassers.

Auf Festsetzungen zu versickerungsfähigen Oberflächengestaltungen wurde verzichtet, da nur auf dem benachbarten Gebiet Bergsteig Mitte Untersuchungen von 2005 zur Altlastensituation mit dem Ergebnis vorliegen, dass dort der Boden versickerungsfähig ist. Für das Baugebiet Ost liegen keine Kenntnisse vor, ob der Untergrund auf den Baugrundstücken tatsächlich in allen Bereichen des Plangebietes versickerungsfähig ist. Deshalb erfolgt keine zwingenden Festsetzung für die aus Sicht einer nachhaltigen Wasserwirtschaft sinnvolle Behandlung des Oberflächenwassers, sondern es wird diesbezüglich eine Empfehlung neben weiteren sinnvollen Maßnahmen (Gestaltung der Beläge mit abflussreduzierender Wirkung, Dachbegrünungen) aufgenommen (Nr.10).

### 8.1.15. Zuordnung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB

***Festsetzung:***

*9.2*
*Zuordnung der Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB:*
*Den Eingriffen auf den privaten Baugrundstücken wird eine Ausgleichsfläche von insgesamt 11.207 m² auf dem Flurstück FlNr. 237/5 (Teilfläche mit 5.983 m²) der Gemarkung Gailoh und auf dem Flurstück FlNr. 2813 (Teilfläche mit 5.224 m²) der Gemarkung Amberg zugeordnet.*
*Für das jeweilige Grundstück der Gemarkung Gärmersdorf ist folgende Ausgleichsfläche erforderlich:*

| | | | |
|---|---|---|---|
| *FlNr. 450 =* | *= 3.448 m²* | *FlNr: 478/12* | *= 74 m²* |
| *FlNr: 450/3* | *= 2.688 m²* | *FlNr: 480/7* | *= 12 m²* |
| *FlNr: 455/3* | *= 976 m²* | *Teilfläche* | |
| *FlNr: 455/7* | *= 264 m²* | *FlNr: 480/8* | *= 307 m²* |
| *FlNr: 456/7* | *= 2 m²* | *Teilfläche* | |
| *FlNr: 478/9* | *= 483 m²* | *FlNr: 480/10* | *= 110 m²* |
| | | *FlNr: 487/19* | *= 2.843 m²* |

*Entwicklungsziel der Ausgleichsflächen: Magerwiesen*
*Die graphische Darstellung der Sammelausgleichsflächen mit Flächenabgrenzung und Beschreibung der Einzelmaßnahmen ist im Umweltbericht aufgeführt.*

***Begründung:***

Nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Entsprechend der Ausführung zum vorhandenen Planungsrecht in der Begründung zum Bebauungsplan (Kapitel 6.1.3) kann der Planberieich in die drei planungsrechtlichen Kategorien Innenbereichflächen (§ 34 BauGB), mit einem qualifizierten Bebauungsplan überplante Flächen (§ 30 BauGB) und Außenbereichsflächen (§ 35 bauGB) eingeteilt werden (siehe Graphik in Kapitel 6.3.1).

Auf den Grundstücken, welche nach § 34 BauGB anzusprechen sind, sind die Eingriffe durch die vorahndene Nutzung bereits überwiegend erfolgt. Auf den Baulücken ist nach § 34 Abs. 1 BauGB entsprechend der Eigenart der näheren Umgebung ein Nutzungsmaß hinsichtlich der Inanspruchnahe von Boden durch Überbauung und Versiegelung zulässig, welches gleich hoch oder noch höher ist, als es die festgesetzt GRZ von 0,8 erbaubt. Auf den Baugrundstücken und den Verkehrsflächen des rechtskräftigen Bebaungsplans Amberg LXII „An den Franzosenäckern“ (GRZ 0,8; noch nicht ausgebaute Wendeschleife bereits festgesetzt) ergibt sich ebenfalls durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ost II“ kein höheres Nutzungsmaß. Folglich ist für die Begrundstücke nach § 34 und § 30 BauGB kein Ausgleichsbedarf erforderlich.

Der Bebauungszusammenhang im Südosten des Geltungsbereiches endet mit der Bebauung auf den Grundstücken An den Franzosenäckern 1 / 3. Die sich daran anschließende Ackerfläche zwischen B 85, Bahnlinie und Kleigartenanlage ist als Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen. Auf dieser Fläche soll der durch die Festsetzung eines GE mit einer GRZ bis 0,8 rechtlich zulässige Eingriff in Boden, Natur und Landschaft entsprechend der §§ 1 Abs. 7 und § 1a BauGB durch naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden.

Der Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs erfolgt entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (siehe Umweltbericht Kap. 13.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs). Die Außenbereichsflächen werden intensiv ackerbaulich genutzt. Entsprechend der Liste 1a des Leitfadens haben sie geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I). Der Bebaungsplan legt eine maximal zulässige GRZ von 0,8 fest, d. h. Typ A – hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad. Damit ergibt sich eine Bedarf an Ausgleichsfläche von 0,3 – 0,6 der Baugrundsstücksflächen. Erforderlich ist ein Faktor von 0,6, da bei den Spannen der Kompensationsfaktoren (0,3 – 0,6) die Verwendung eines niedrigeren Komensationsfaktors nur dann gerechfertigt werden kann, wenn umfassende Vermeidungsmaßnahmen der Liste 2 des Leitfadens festgesetzt werden. Diese Festsetzungen wurden nicht getroffen, um den Gewerbeteibenden nicht übermäßig einzuschränken und zu belasten und eine möglichst ortimale bauliche Gewerbenutzung zu ermöglcihen. Den Belangen der Wirtschaft, auch ihrer mittelständichen Struktur wurde hier Vorrang gewährt.

Die zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen erfolgen auf zwei verschiedenen Teilflächen, welche von der Stadt Amberg bereitgestellt wurden (Ökokontoflächen). Lage und Abgrenzung der Ausgleichsflächen sind im Umweltbericht dargestellt mit Beschreibung der Maßnahmen.

## 8.2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

### 8.2.1. gestalterische Festsetzungen

***Festsetzung:***

*5.3*
Dachaufbauten dürfen 4 m in der Höhe ab Oberkante Dachhaut nicht überschreiten, einen Abstand von 3 m zur Gebäudeaußenkannte einhalten und sind auf eine Flächenausdehnung von maximal 20 % der Gebäudegrundfläche beschränkt. Bei der Flächenausdehnung sind Innenbelichtungselemente nicht mit einzurechnen. Für Schornsteine und Anlagen, die entsprechend immissionsschutzrechtlicher Vorgaben errichtet werden müssen oder produktionstechnisch erforderlich sind, gelten keine Höhenbegrenzungen.

***Begründung:***

Eine Festsetzung zur Dachausbildung erfolgt nicht aus Gründen einer zu starken Einschränkung und möglicher finanzieller Auswirkungen bei großen Dachflächen. Hohe Dachausbildungen mit Negativwirkung auf Ortsbild sind aus Gründen der Wirtschaftlichkeit nicht zu befürchten. Für das Ortsbild ist es ausreichend, hinsichtlich der Dachaufbauten Beschränkungen festzusetzen.

### 8.2.2. Werbeanlagen

***Festsetzung:***

*5.4*
*Werbeanlagen an der Leopoldstraße :*
- *Im SO2 sind Werbeanlagen an der Südwest-, Nordwest- und Nordostfassade mit einer Gesamtfläche je Fassade bis 5,5 m² für jeden Betrieb zulässig.*
- *Im SO3 sind an der der Nordwestfassade Werbeanlagen mit einer Gesamtfläche bis 72 m², an der Südwest- und Nordostfassade sind jeweils Werbeanlagen mit einer Gesamtfläche bis 18 m², zulässig.*
- *Im SO2 ist an der Leopoldstraße bis 15 m von der öffentlichen Verkehrsfläche ein Werbepylon zulässig.*

*Werbeanlagen an der Straße Am Bergsteig bis 15 m von der öffentlichen Verkehrsfläche:*
- *Für das SO1 und SO2 ist jeweils eine Fahnengruppe mit drei bis vier Fahnenmasten oder alternativ ein Werbepylon zulässig.*
- *Für das GE1 sind je Betrieb eine Fahnengruppe mit drei Fahnenmasten oder alternativ ein Werbepylon zulässig.*
- *Auf dem Grundstück Auf den Hochäckern 1 ist die Fahnengruppe oder alternativ der Werbepylon erst zulässig, wenn die Baugrenze zur Straße Am Bergsteig nicht überschritten wird.*

*Werbeanlagen an der Straße An den Franzosenäckern (ohne Stichstraße, bis 15 m von der öffentlichen Verkehrsfläche):*
- *Für das SO1 Nutzungseinheiten C und D sind jeweils eine Fahnengruppe mit drei bis vier Fahnenmasten oder alternativ ein Werbepylon zulässig. Für die SO1 - Nutzungseinheit E ist eine Fahnengruppe mit jeweils einer Fahne je Betrieb und ein Werbepylon zulässig.*
- *Für das GE1 sind je Betrieb eine Fahnengruppe mit drei Fahnenmasten oder alternativ ein Werbepylon zulässig.*

*Allgemeine Festsetzungen zu Werbeanlagen:*
- *Nur im SO1 dürfen die Werbeanlagen an den Fassaden mit den Haupteingängen die Traufe überschreiten. Für die Nutzungseinheit C und für die Nutzungseinheit D bei Nutzung großflächiger Elektroeinzelhandel um 3 m, ansonsten um 1,5 m. An allen anderen Fassaden dürfen die Werbeanlagen die Traufe/Attika nicht überschreiten.*
- *Die o. g. Werbepylone an den Straßen Am Bergsteig und An den Franzosenäckern (ohne Stichstraße) und auf dem Grundstück An den Franzosenäckern 6 dürfen eine Höhe von 7 m über vorhandenes Gelände nicht überschreiten. Der Werbepylon für das SO1 - Nutzungseinheit E an der Straße An den Franzosenäckern darf eine Höhe von 13 m über vorhandenes Gelände nicht überschreiten. Alle anderen Werbepylone, Hinweisschilder und Stehlen dürfen eine Höhe von 3,5 m nicht überschreiten.*
- *Der Abstand der Fahnenmasten innerhalb der Gruppe darf einen Abstand von 3,5 m nicht überschreiten. Der Abstand einer Fahnengruppe zur nächsten muss mindestens 15 m betragen. Die maximale Fahnenmasthöhe beträgt 9 m über vorhandenes Gelände.*
- *Fahnenmasten sind nur im SO1, SO2; SO3 und GE1 zulässig.*
- *An der B 85 sind im SO1 bis 30 m von der öffentlichen Verkehrsfläche Fahnenmasten nicht zulässig*
- *Die Fahnenmasten, Pylone und andere freistehende Werbeanlagen müssen zum öffentlichen Verkehrsraum einen Abstand von 0,5 m einhalten. Auf die Anforderungen zur Verkehrssicherheit nach Art. 14 der BayBO (z. B. Einhaltung von Sichtdreiecken) wird hingewiesen.*
- *Entlang der Leopoldstraße sind Werbeanlagen, welche sich nicht am Ort der Leistung befinden (Fremdwerbeanlagen), unzulässig.*
- *Elektronische Wechselwerbeanlagen sind unzulässig.*

***Begründung:***

Im Baugebiet sind groß- und kleinflächigen Einzelhandelsbetriebe bzw. anderweitige Betriebe mit erhöhtem Kundenverkehr (Autoglasreparaturwerkstatt, Erlebnisgastronomie, SB-Waschanlage für PKW in Bau) errichtet. Nur noch an der Straße An den Franzosenäckern ist ein freies Gewerbegrundstück mit ca. 8.800 m², auf dem auch Einzelhandessbetriebe mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten und ausnahmsweise Vergnügungsstätten zulässig sind, vorhanden. All diese Betriebe sind mit entsprechenden Abstufungen auf eine angemessene Außenwerbung angewiesen, insbesondere vom öffentlichen Straßenraum aus und mit einer guten Fernwirkung. Fazit ist also, das im Gewerbegebiet Ost auf Grund der aufgenommenen Nutzung die wesentlichen Werbeanlage bereits errichtet sind. Auszugehen ist für die Zukunft in erster Linie nur von einem Wechsel der Anlagen, auf Grund eines neuen Betreibers.

Um den Betrieben im Nachhinein nicht zu sehr in Ihrer Gestaltungsfreiheit der Betriebsführung einzuengen, wird aus Gründen des Bestandsschutzes auf die errichteten Werbeanlagen Bezug genommen und diese, wo vertretbar, ins Planungsrecht übernommen. Bei den Anlagen handelt es sich um genehmigte bzw. in einem Fall um von der Stadt Amberg geduldete Betriebswerbungen. Eine nachträgliche Beschränkung der Werbeanlagen erfolgt dann, wenn aus gestalterischen Gründen eine Reglementierung erforderlich ist. Dies ist in erster Linie bei den Einzelhandelsnutzungen im für die Öffentlichkeit stark wirksamen Straßenraum der Fall. Hier soll aus Gründen des Ortsbildes einer zu starken Häufung und Höhenentwicklung an freistehenden Anlagen entlang der Straße entgegengewirkt werden (Stichwort: Meer an Fahnen und Pylonen). Ein Streifen von 15 m beidseits wird als für den Verkehrsteilnehmer unmittelbar erlebbarer Straßenraum betrachtet. Die nachfolgend erläuterten Festsetzungen der Betriebswerbung sind zum einen auf den Straßenraum und zum anderen allgemein auf das Baugebiet bezogen.

Leopoldstraße:

Die Leopoldstraße dient nicht der inneren Erschließung des Einzelhandelsstandortes. Es ist Bestandteil des mittleren Straßenringes der Stadt Amberg und hat damit eine überörtliche Bedeutung im Verkehrsnetz mit entsprechend hohem Verkehrsaufkommen. Aufgrund der guten Einsicht von der Straße in die angrenzenden Baugrundstücke ist hier die Werbewirksamkeit für die Betriebe von hohem Wert. Für den ansässigen Renovierungs-Discounter im S03 war dies der entscheidende Grund, sich an dieser Stelle anzusiedeln. Die bestehende Werbeanlagen im SO2 (Aldi Süd, dm) und SO3 (Tedox) sind vertretbar. Die Festsetzungen nehmen deshalb den Bestand auf mit einer geringfügigen Flächenvergrößerung. Die Festsetzungen erfolgen bezogen auf die zulässigen Einzelhandelsbetriebe (Bestand im SO2 an der Nordwestfassade 4,84 m² (Aldi Süd), an der Nordostfassade 5,35 m² (dm), Bestand im SO3 an der Südwest- und Nordostfassade je 17 m², an der Nordwestfassade 71,3 m²)“. Aus Gründen der Gleichbehandlung dürfen im SO2 die Betriebe an der Südwestfassade ebenfalls Webeanlagen anbringen, denn im SO3 sind sowohl an der Südwest- als auch an der Nordostfassade Werbeanalgen vorhanden. Die unterschiedlichen Flächengrößen zwischen SO2 und SO3 sind begründet durch die strak unterschiedlichen Größen der Gebäude zwischen SO2 und SO3. Der Werbepylon für das SO2 ist vorhanden und hier auch angesichts der ebenen Lage städtebauliche akzeptabel. Im SO3 soll kein Pylon errichtet werden dürfen, da hier die Leopoldstraße nach Südwesten abfällt und der Baukörper bis einige Meter über Straßenniveau liegt mit einer steilen Böschung zur Straße. Die Einschränkungen der Werbeanlagen an der Leopoldstraße, insbesondere der freistehenden Anlagen, sind erforderlich angesichts der Funktion als Hauptverkehrsstraße und um die Verkehrsteilnehmer nicht zu sehr abzulenken und zu irritieren.

Straße Am Bergsteig und An den Franzosenäckern (ohne Stichstraße):

Diese beiden Straßen bilden eine Verbindung zwischen der B 85 und der Leopoldstraße und erschließen verkehrlich direkt die Haupteinheiten des Einzelhandelsstandorts GE Ost (SO1 und SO 2). Dementsprechend weisen die Straßen eine hohe Verkehrsfrequenz auf, insbesondere die Straße Am Bergsteig. Durch die günstige Anbindung und dem Synergieeffet der Einzelhandelsmagneten Im SO1 und SO2 haben sich entlang dieser Straßen bisher nur Einzelhandelsbetriebe, eine Vergnügungsstätte und Gewerbebetriebe mit hoher Kundenfrequenz angesiedelt (Waschstraße, Tankstelle, Autoglasreparaturwerkstatt, SB-Autowaschanlage) angesiedelt. Mit diesen Nutzungen ist auch auf der verbliebenen Baulücke zu rechnen. Alle diese Betriebe bedürfen einer entsprechend der Nutzung mehr oder minder starken Außenwerbung, insbesondere an der Straße.

Zur Verhinderung einer zu starken Häufung freistehender Werbeanalgen sind an der Straße Am Bergsteig für die anliegenden Nutzungseinheiten je eine freistehende Werbeanlage in Form einer Fahnengruppe oder als Pylon zulässig. An der Straße An den Franzosenäckern (ohne Stichstraße) ist für die südöstlichen vorhandenen bzw. zulässigen Gewebeeinheiten ebenfalls eine freistehende Werbeanlage zulässig. Diese Anlagen sind z. T. bereits vorhanden (Pylon am SO2, Fahnengruppe im SO1 an der Straße Am Bergsteig, Pylon im GE1 Nutzungseinheit A, jeweils eine Fahnengruppe der beiden Betriebe auf dem Grundstück FlNr.457/1). Für das SO1 erfolgt an der Straße An den Franzosenäckern eine davon abweichende Festsetzung. Hier gibt es eine Zufahrt im Nordosten zum zentralen Parkplatz und eine Ausfahrt im Südwesten. Für die nicht einsehbaren Betriebe der Nutzungseinheiten C (SB-Warenhaus) und D (großflächiger Elektrofachmarkt ist hier jeweils eine freistehende Werbeanlage (Fahnengruppe oder Pylon) möglich. Die Fahnengruppe für den Elektrofachmarkt ist bereits vorahnden. Die Zufahrt zum Parkplatz ist die Hauptzufahrt zur Nutzungseinheit E (Fachmarktzentrum) und deshalb der wichtigste Bereich für dessen Außenwerbung zum Straßenraum. Es wird sowohl ein Sammelwerbepylon für die Einzelbetriebe im Fachmarktzentrum als auch eine Fahnengruppe mit einer Fahne je Betrieb zugelassen. Der Pylon mit einer Höhe von knappe 13 m ist Bestand. Eine Fahnengruppe in diesem Beriech mit mehreren Fahnen je Betrieb ebenfalls.

Entlang der Haupt- und Haupterschließungsstraßen halten die Baugrenzen im GE und im SO 2 und SO 3 einen Abstand von -je nach Geradlinigkeit der Straßen- ca. 10 m zur Kante des Gehweges ein. Durch das Zurücksetzen der Baugrenzen und damit der Hauptgebäude soll die optische Offenhaltung der Straßenräume erreicht werden. Aus diesem Grund nimmt der Verlauf der Baugrenze an der Straße Am Bergsteig beim Grundstück Auf den Hochäckern 1 (Textilfachmarkt) keine Rücksicht auf das bestehende Verkaufsgebäude. Der zu geringe Abstand zur Straße bewirkt eine visuelle Unterbrechung des Straßenraums und wird als städtebauliche Fehlentwicklung bewertet. Verstärkt wird dieses noch durch das über Straßenniveau liegende Gebäude. Das Anbringen freistehender Werbeanalgen direkt am Straßenraum würde dieses noch verstärken. Deshalb sind nach § 9 Abs. 2 BauGB diese erst zulässig, wenn die Baugrenze bei einem entsprechenden Neubau zur Straße Am Bergsteig nicht überschritten wird. Eine zu starke Einschränkung der Möglichkeit zur Außenwerbung ist nicht zu besorgen, da an der Straße An den Hochäckern diese situiert werden können und dies auch schon erfolgt ist (Fahnengruppe).

Allgemeine Festsetzungen

Ein weiterer Zweck der Beschränkung der Werbeanlagen zielt auf deren Höhenentwicklung, um eine zu starke Fernwirkung zu vermeiden. Fassadenwerbung ist deshalb auf die Gebäudehöhe (11 m) beschränkt. Nur in der zentralen Einzelhandelseinheit SO1 mit dem Magneten SB-Warenhaus darf die Werbung im Bereich der Haupteingänge und differenziert nach Betriebsgröße, die Traufe überschreiten. Durch den vorgelagerten Großparkplatz und die Eingrünungen des SO1 entlang der Straßen ist eine hier von einer vertretbaren Fernwirkung auszugehen. Die Werbeanlagen mit der festgesetzten Höhenüberschreitung sind bereits teilweise vorhanden.

Bei den Höhen der Werbepylone und der lagemäßigen Zulässigkeit der Fahnengruppen wird unterschieden zwischen den Straßen Am Bergsteig und An den Franzosenäckern (ohne Stichstraße) mit Schwerpunkt groß-/kleinflächiger Einzelhandel und den abseits gelegen Flächen, einschließlich der Leopoldstraße und B 85. Außerhalb der beiden erstgenannte Straßen sind auf Grund der geringeren Standortgunst für Einzelhandel und der einschränkten Zulässigkeit der Einzelhandelsnutzung niedrigere und damit i. d. R. auch kleinformatigere Werbeanlagen ausreichend. Deshalb werden aus stadtgestalterischen Erwägungen die Höhen der Werbepylone, Hinweisschilder und Stehlen auf eine maximale Höhe von 3,5 m festgelegt und Fahnenmasten (übliche Höhe bis 9 m) an der Leopoldstraße, der B 85 und außerhalb vom SO1, SO2; SO3, GE1 ausgeschlossen.

Um eine zu enge Abfolge von einzel stehen Fahnen zu verhindern (Stichwort: Fahnenmeer), welche durch die beunruhigende Wirkung der sich bewegenden Fahnen noch verstärkt wird, sind die Masten als Gruppen anzuordnen mit einem so geringen Abstand, dass die Fahnengruppe auf den Betrachter als eine Werbeanlage wirkt. Auch ist ein Mindestabstand (15 m) zwischen den Fahnengruppen einzuhalten.

Zur Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs müssen Fahnenmasten, Pylone und andere freistehende Werbeanlagen zum öffentlichen Verkehrsraum einen Abstand von 0,5 m einhalten. Für die Anforderungen zur Verkehrssicherheit in Zuge des Genehmigungs- bzw. Freistellungsverfahrens erfolgt ein Hinweis auf Art. 14 der BayBO (z. B. Einhaltung von Sichtdreiecken).

Fremdwerbeanalgen sollen unter dem Gesichtspunkt der Eigentumsgarantie nur an der Leopoldstraße ausgeschlossen werden. Hier wird an die besondere Verkehrsbedeutung der Leopoldstraße entsprechend obiger Ausführungen verwiesen. So soll eine zu starke Ablenkung des Verkehrsteilnehmers verhindert werden, durch einen Ausschluss weiterer freistehender Betriebs- und Fremdwerbeanalgen.

Elektronische Wechselwerbeanlagen sind unzulässig, da von den aufdringlichen und „aggressiven“ Bilderwechseln mit meist grellen Farben eine zu starke negative Wirkung ausgeht. Dies würde den Festsetzungen zur Einschränkung der Werbeanlagen zuwiderlaufen.

#### 8.2.3. Einfriedungen

***Festsetzung:***

*5.1*
*Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2 m zulässig.*

***Begründung:***

Die Höhe von 2 m ist zur Abgrenzung der Gewerbegrundstücke ausreichend. Höhere Zäune und Mauern werden aus optischen Gründen nicht zugelassen (Einmauerungseffekt). Festsetzungen zur Ausgestaltung der Zäune sind nicht erforderlich, da es sich üblicherweise um die geläufigen verzinkten Metallzäune oder um Metallzäune mit „gedämpften“ Farbtönen handelt. Insbesondere ist bei den straßenseitigen Einfriedungen wegen der positiven Außendarstellung der Betriebe von einer ansprechenden Gestaltung auszugehen.

## 9. Auswirkungen und Maßnahmen

### 9.1. Städtebau

#### 9.1.1. Bauliche Entwicklung

Momentan besteht eine große Nachfrage nach Gewerbegrundstücken. Es ist deshalb davon auszugehen, dass die bauliche Nutzung kurz- bis mittelfristig im GE Ost abgeschlossen ist. Die Nutzungen in den Sondergebieten ist vorhanden. Durch die Reglementierung der Einzelhandelsnutzungen auf den Bestand sind grundlegende Nutzungsänderungen, welche sich negativ auf die Innenstadt und auf die Nahversorgungszentren auswirken, ausgeschlossen.

### 9.2. Verkehrsanlagen

Die Straßen sind mit Ausnahme der Wendeschleife an der Stichstraße erstellt. Die Wendeschleife ist durch die Stadt Amberg zu erstellen und mit Erschließungsbeiträgen zu refinanzieren. Alternativ kann die Erstellung durch einen Dritten auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages erfolgen.

### 9.3. Ausgleichsflächen für Boden, Natur und Landschaft

Die in Festsetzung 9.2 den Eingriff in die Baugrundstücke zugeordneten externen Ausgleichsflächen sind in Eigentum der Stadt Amberg und werden zum Ausgleich der Eingriffe von der Stadt Amberg bereitgestellt. Die Kosten für die Bereitstellung der Flächen und der Herstellungsmaßnahem können auf der Grundlage von § 135a BauGB i.V.m. 135c BauGB von den Baugrundstückseigentümern erhoben werden.

# B UMWELTBERICHT

gemäß § 2a Nr. 2 BauGB

## 10. Einleitung

### 10.1. Kurzdarstellung des Planinhalts mit Flächenbilanz

*Beschreibung des Gebietes*

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 schließen sich das Wohnbaugebiet Bergsteig und die Sportanlagen des Vereins Inter Bergsteig an. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 23 ha. Die Topographie des Planbereiches weist eine leicht abfallende Neigung nach Südwesten auf. Die Erschießung ist erstellt und der überwiegende Teil der Sondergebiets- und Gewerbeflächen sind baulich genutzt.

Das Luftbild zeigt den Planbereich im Jahr 2016.



*Ziele des Bebauungsplans*

Das Baugebiet hat noch einige Flächen an erschlossenen, unbebauten Grundstücken. Auf Grund der hohen Standortgunst durch die gute Anbindung an das lokale und überörtliche Verkehrsnetz und wegen der Synergieeffekte durch die bereits

vorhanden massiven Einzelhandelsnutzungen ist das Baugebiet für weitere Ansiedlungen von Einzelhandelsnutzung bzw. Änderungen und Ausweitungen der vorhandenen Einzelhandelsnutzungen von sehr großem Interesse. Nach Aufhebung des Bebauungsplans “Gewerbegebiet Ost“ ist daher das wichtigste Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans, die Gewährleitung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung der Einzelhandelsnutzung im Planbereich vor dem Hintergrund einer gezielten und abgestimmten städtischen Einzelhandelsentwicklung zum Schutz der Altstadt und der vorhandenen Nahversorgungszentren entsprechend dem EEK. Daneben sollen den Außenbereichsflächen im Südosten des Geltungsbereiches wieder ein Baurecht als Gewerbegebiet gegeben werden. Des Weiteren sind planerische Anpassungen berücksichtigt worden, welche sich durch die nun beschlossene Erhaltung der bestehenden Kleingartenanlage ergeben. Ursprüngliche war die Verlegung des nordwestlichen Teils der Kleingartenanlage geplant und durch Teilbebauungspläne planungsrechtlich festgelegt worden.

***Nutzungskonzept***

Der heutige Zustand des Gewerbegebiets Ost wurde auf Grundlage des Bebauungsplans Amberg XLIII „Gewerbegebiet Ost“ mit Rechtskraft von 2002 entwickelt. Das vorhandene zentrale Einkaufszentrum mit SB-Warenhaus, Elektrofachmarkt, Fachmarktzentrum und Gemeinschaftsparkplatz ist wie im aufgehobenen Bebauungsplan und entsprechend der tatsächlichen Nutzung als SO für großflächigen Einzelhandel festgesetzt. Zwei weitere SO 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. Zusätzliche Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten sind zum Schutz der Innenstadt und Nahversorgungsbereiche verboten bzw. erheblich eingeschränkt. Eine Wohnnutzung ist grundsätzlich ausgeschlossen.

Eine 110 kV Freileitung überquert in Südwest-Nordost-Richtung das GE Ost. Die Trasse einschließlich der Schutzbereiche sind im Bebauungsplan eingetragen. Weitere Inhalte des Plans sind das Regenrückhaltebecken im Osten entlang der Bahnlinie, der Containerstandort für Wertstoffe am Claudiweg und zwei Trafostationen. All diese Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind bereits vorahnden.

***Verkehrskonzept***

Die Erschießung ist bis auf dem Ausbau einer für Lastzüge geeigneten Wendeschleife am Ende der Stichstraße An den Franzosenäckern erstellt. Nach Aufhebung des rechtsfehlerhaften Bebauungsplans übernimmt der neue Bebauungsplan die vorhandene Verkehrserschließung.

Im Bebauungsplan ist die geplante, nach Süden verlaufende direkte Straßenanbindung der Ortschaft Kümmersbruck an das GE Ost mit Anbindung an die AS 27 dargestellt, einschließlich der Anschlüsse zum neuen Wohngebiet Bergsteig, welche im Bebauungsplan „Bergsteig Mitte II“ eingeplant sind.

***Grünkonzept***

Das Baugebiet weist einige dominante, linear verlaufende Gehölzstrukturen auf, welche im Bebauungsplan fast vollständig als zu erhalten festgesetzt sind

Dabei ist zu unterscheiden zwischen Eingrünung und der Durchgrünung, bzw. Gliederung des Plangebietes. Bei dem erstgenannten handelt es sich um die Hecken entlang der Böschungen und Einschnitte der B 85, Gehölzgruppen entlang der Bahnlinie und auf dem RRB im Südwesten und auf den bewachsenen Lärmschutzwall im Westen. Wichtiges Element zur inneren Durchgrünung des Baugebietes stellen die straßenbegleitenden Baumreihen dar. Diese werden ergänzt durch Gehölzeingrünungen des SO 1 und die Hecke entlang der südöstlichen Grenze des Baugrundstückes FlNr. 457/1.

***Relevante Festsetzungen***

Es ist durchgängig eine GRZ bis 0,8 und eine BMZ bis 6,0 zulässig.

Die Gebäude dürfen bis 11 m hoch sein (Traufe bzw. Attika).

Zur Begrenzung des Gewerbelärms erfolgt auf den Baugrundstücken eine Kontingentierung durch immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel. Zum Schutz der Wohnbebauung im Westen des Baugebiets ist ein Lärmschutzwall bzw. Wall-/Wandkombination vorhanden und planungsrechtlich hinsichtlich Lage und Höhe festgesetzt.

Festsetzungen zur Schutz des Ortbildes wurden getroffen. Dies sind im Einzelnen: Einfriedungen bis 2 m Höhe zulässig, Festlegung der Richtung der Gebäudefassaden, Einschränkung der Dachaufbauten und der Werbeanlagen am Gebäude und freistehend.

Erhalt prägnanter Gehölzstrukturen entlang der Straßen (Baumreihen, Gehölze entlang der B 85), bei den Regenrückhaltebecken und auf privaten Grünflächen (Lärmschutzwall, Eingrünung SO 1, Hecke entlang der südöstlichen Grenze des Baugrundstückes FlNr. 457/1).

Pflanzung von Straßenbäumen auf Baugrundstücken südlich der Leopoldstraße und der Straße An den Franzosenäckern und Eingrünung der privaten Stellplatzflächen (ein Laubbaum 1. Ordnung je 16 KFZ-Stellplätze).

Festsetzung zum Bodenschutz und Wasserhaushalt (Beschränkung der befestigten Flächen auf das notwendige Maß, Metalldächer in beschichteter Ausführung zur Vermeidung von Schwermetallbelastungen, Ableitung von Oberflächenwasser in das Kanalnetz).

Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist nur für die südöstlichen Außenbereichsgrundstücke festgesetzt und ist an anderer Stelle vorgesehen (Flurstück FlNr. 237/5 - Teilfläche mit 5.983 m² der Gemarkung Gailoh und Flurstück FlNr. 2813 - Teilfläche mit 5.224 m² der Gemarkung Amberg).

FLÄCHENBILANZ DES BEBAUNGSPLANS:

| | | |
|---|---|---|
| Sondergebietsfläche: (einschließlich private Grünfläche) | ca. | 93.410 m² |
| Gewerbegebietsfläche: (einschließlich private Grünfläche) | ca. | 74.010 m² |
| Verkehrsfläche: | ca. | 32.020 m² |
| Straßenbegleitgrün | ca. | 21.420 m² |
| Fläche für Lärmschutzwall/-wand: | ca. | 5.900 m² |
| Fläche für Regenrückhaltebecken: | ca. | 6.140 m² |
| Fläche für Trafostation, Wertsoffcontainer: | ca. | 140 m² |
| Geltungsbereich: | ca. | 233.040 m² |

## 10.2. Übergeordnete Ziele und Planungen des Umweltschutzes

### 10.2.1. Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2013

Es wird bei den Festlegungen zwischen Zielen (Z) und Grundsätzen (G) unterschieden. Ziele sind verbindliche Vorgaben für die Gemeinden, die Bauleitpläne sind diesen Zielen anzupassen. Die im LEP aufgeführten Grundsätze sind dagegen nicht verbindlich, sie sind aber in der Abwägung mit einzubeziehen. Folgende Umweltrelevante Themen werden im LEP behandelt:

***Nachhaltige Raumentwicklung (1.1.2)***

(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

(Z) Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.

Berücksichtigung:
Das GE Ost entspricht einer nachhaltigen Entwicklung und ohne Konflikte mit einer ökologischen Belastbarkeit, da es sich bei der ursprünglichen Ausweisung an den Siedlungsrand anschloss mit Anbindung an die Entwicklungsachse. Heute ist die

Verkehrserschließung fast vollständig erstellt und das GE zu großen Teilen bebaut. Die noch nicht bebauten Bereiche weisen keine hohe ökologische Wertigkeit auf.

***Flächensparen (3.1)***

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Berücksichtigung:
Bezüglich der Lage des GE Ost ist heute von einer integrierten Siedlung- und Verkehrssituation auszugehen, da das GE den südöstlichen städtischen Siedlungsraum bildet. Die Siedlungs- und Erschließungsausmaße sind entsprechend der Nutzung auf das unbedingt notwendige ausgelegt.

***Innenentwicklung vor Außenentwicklung (3.2)***

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Berücksichtigung:
Die Stadt Amberg hat in der Innenentwicklung keine Flächen, welche der Dimensionierung des GE Ost entsprechen.

***Vermeidung von Zersiedelung (3.3)***

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. […]

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen

Berücksichtigung:
Das GE Ost hat sich bei der ursprünglichen Ausweisung an den Siedlungsrand angeschlossen mit Anbindung an die Entwicklungsachse B 85. Eine bandartige Siedlungsstruktur ist nicht vorhanden.

***Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur (6.1)***

[…] (G) Potenziale der Energieeinsparung und Energieeffizienzsteigerung sollen durch eine integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung genutzt werden.

Berücksichtigung:
Bezüglich der Lage des GE Ost ist heute von einer integrierten Siedlung- und Verkehrssituation auszugehen, da das GE den südöstlichen städtischen Siedlungsraum bildet.

***Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft (7.1.1)***

(G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

Berücksichtigung:
Auf Grund der vorhandenen Infrastruktur, der Bebauung und der Restflächen mit geringer ökologischer Wertigkeit ist der Eingriff in Natur und Landschaft als Lebensgrundlage als gering anzusehen.

*Landschaftliche Vorbehaltsgebiete (7.1.2)*

(Z) Gebiete mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege sind in den Regionalplänen als landschaftliche Vorbehaltsgebiete festzulegen.

Berücksichtigung:
Der Planbereich liegt nicht in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

*Erhalt freier Landschaftsbereiche (7.1.3)*

(G) In freien Landschaftsbereichen sollen Infrastruktureinrichtungen möglichst gebündelt werden. Durch deren Mehrfachnutzung soll die Beanspruchung von Natur und Landschaft möglichst vermindert werden. Unzerschnittene verkehrsarme Räume sollen erhalten werden.

Berücksichtigung:
Im GE Ost sind keine neuen Infrastruktureinrichtungen in der freien Landschaft vorgesehen.

*Regionale Grünzüge und Grünstrukturen (7.1.4)*

(Z) In den Regionalplänen sind regionale Grünzüge zur Gliederung der Siedlungsräume, zur Verbesserung des Bioklimas oder zur Erholungsvorsorge festzulegen. In diesen Grünzügen sind Planungen und Maßnahmen, die die jeweiligen Funktionen beeinträchtigen, unzulässig.

(G) Insbesondere in verdichteten Räumen sollen Frei- und Grünflächen erhalten und zu zusammenhängenden Grünstrukturen mit Verbindung zur freien Landschaft entwickelt werden.

Berücksichtigung:
Der Planungsbereich liegt nicht in einem regionalen Grünzug. Im Bebauungsplan sind wichtige Grünstrukturen, welche sich teilweise in die freie Landschaft fortsetzen, als zu erhalten festgesetzt.

*Ökologisch bedeutsame Naturräume (7.1.5)*

(G) Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden. Insbesondere sollen Gewässer erhalten und renaturiert, geeignete Gebiete wieder ihrer natürlichen Dynamik überlassen und ökologisch wertvolle Grünlandbereiche erhalten und vermehrt werden.

Berücksichtigung:
Durch die Planung sind ökologisch bedeutsame Naturräume nicht betroffen.

*Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, Biotopverbundsystem (7.1.6)*

(G) Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wieder hergestellt werden.

(Z) Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten.

Berücksichtigung:
Im Planungsbereich werden die linearen Gehölzstrukturen als Lebensräume erhalten, welche an der B 85 und an der Bahnlinie eine Fortsetzung haben und damit als Wanderkorridore wirken.

*Schutz des Wassers (7.2.1)*

(G) Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine Funktionen im Naturhaushalt auf Dauer erfüllen kann.

Berücksichtigung:
Oberirdische Gewässer sind von der Planung nicht betroffen. Die Siedlungs- und Erschließungsausmaße sind entsprechend der Nutzung aus das unbedingt notwendige ausgelegt.

*Hochwasserschutz (7.2.5)*

(G) Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen: die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert; Rückhalteräume an Gewässern freigehalten sowie Siedlungen vor einem hundertjährlichen Hochwasser geschützt werden.

Berücksichtigung:
Im Planungsbereich sind im Südosten Regenrückhaltebecken vorhanden und im Bebauungsplan festgesetzt. Sie dienen der Rückhaltung und Vorklärung für den Vorfluter Krumbach. Das Gebiet liegt nicht in einem Hochwasserbereich.

*Schutz des kulturellen Erbes (8.4.1)*

[…] (G) Die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler sollen in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden. Historische Innenstädte und Ortskerne sollen unter Wahrung ihrer denkmalwürdigen oder ortsbildprägenden Baukultur erhalten werden.

Berücksichtigung:
Im Planungsberiech sind keine Bau- und Kulturdenkmäler vorhanden. Die vorhandenen Baudenkmäler in der Nachbarschaft werden von der Planung nicht beeinträchtigt. Historische Innenstädte und Ortskerne sind nicht betroffen.

### 10.2.2. Regionalplan

Folgende überfachliche und fachliche Ziele aus dem Regionalplan sind für die Maßnahme aus umweltfachlicher Sicht von Belang:

*Teil A Überfachliche Ziele*

**Ökologische Erfordernisse**

„Bei der Entwicklung der Gebiete mit städtisch-industrieller Nutzung, […] soll auf eine weitere Verbesserung der Umweltsituation hingewirkt werden. Innerörtliche Grün- und Freiflächen sollen möglichst mit der freien Landschaft verbunden werden. Unvermeidlichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes soll durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen entgegengewirkt werden.“

Berücksichtigung:
Im Planungsbereich werden die linearen Gehölzstrukturen als Lebensräume erhalten, welche an der B 85 und an der Bahnlinie eine Fortsetzung haben und damit als Wanderkorridore wirken. Zwei neue straßenbegleitende Baumreihen sind vorgesehen.

*Teil B Fachliche Ziele*

**Landschaftliches Leitbild**

„Die wasserführenden Talräume, insbesondere […] der Vils […]einschließlich der Seitentäler, sollen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere gesichert werden. Sie sollen vor übermäßiger Belastung bewahrt werden; vorhandene Belastungen sollen abgebaut werden.“

Berücksichtigung:
Von der Planung ist weder eine wasserführender Talraum noch ein Seitental betroffen.

**Regionale Grünzüge und Trenngrün**

„Als regionale Grünzüge sollen erhalten werden:[…] Der Talraum der Vils südlich und nördlich von Amberg mit Verbindung nach Sulzbach-Rosenberg […]“

„ Als Trenngrün sollen Freiflächen zwischen den folgenden Siedlungsbereichen erhalten werden: […] Amberg-Raigering und Aschach […] Amberg und Kümmersbruck […]“

Berücksichtigung:
Der Planungsbereich liegt nicht in einem regionalen Grünzug. Das Trenngrün zwischen Amberg und Kümmersbruck südlich und südöstlich der Bahnlinie wird nicht überplant.

**Siedlungsstruktur**

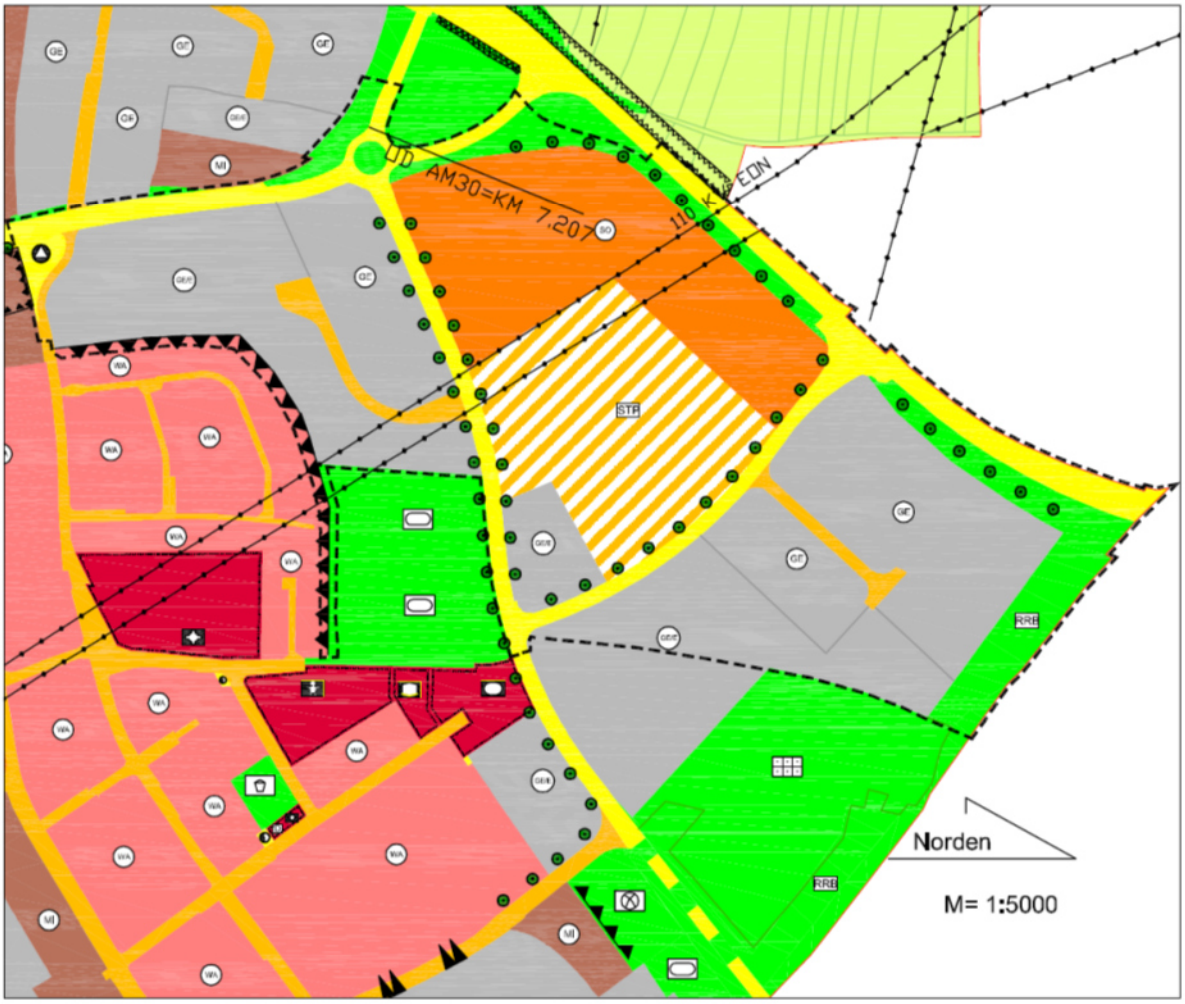
„Im Umland des Oberzentrums Amberg […] soll auf die Ordnung der Siedlungsentwicklung hingewirkt werden. Die Siedlungstätigkeit soll möglichst auf Siedlungseinheiten an Entwicklungsachsen oder an leistungsfähigen Verkehrswegen gelenkt werden.“

Berücksichtigung:
Das GE Ost entspricht einer städtebaulich geordneten Siedlungsentwicklung, da es sich bei der ursprünglichen Ausweisung an den Siedlungsrand anschloss mit Anbindung an die Entwicklungsachse B 85.

### 10.2.3. Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

**Zeichenerklärung**

- Geltungsbereich Bebauungsplan
- Allgemeines Wohngebiet
- Gewerbegebiet
- Gewerbegebiet mit Einschränkung der Emissionen auf die Werte für Mischgebiete
- Sonstiges Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Kultur
- Hauptstraßenverkehrsfläche
- Straßenverkehrsfläche
- Ortsdurchfahrtsgrenze für klassifizierte Straßen
- Stellplatzfläche
- Elektro-Hochspannungsfreileitung
- Fläche für Versorgungsanlagen Abfall
- öffentliche Grünfläche
- Regenrückhaltebecken
- Bäume anpflanzen
- Aktive Lärmschutzmaßnahme
- Stadtgrenze




Berücksichtigung:
Im Bebauungsplan sind im Geltungsbereich alle dargestellten Grünflächen als zu erhalten festgesetzt. Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt unterschiedet bei der Darstellung „Bäume anpflanzen“ nicht zwischen Baumreihe und lineare Gehölzstruktur. Es sind alle dargestellten Baumreihen bzw. Hecken und sonstige lineare Gehölzstrukturen im Bebauungsplan als zu erhalten oder als zu pflanzen festgesetzt. Die aktive Lärmschutzmaßnahme im Osten des Planbereiches zwi-

schen GE Ost und Wohngebiet ist als Lärmschutzwall bzw. Lärmschutzwall-Wandkombination Bestandteil des Bebauungsplans.

## 10.3. Schutzgebiete und Schutzobjekte

Im Planbereich sind keine nach dem Naturschutzgesetz bestandsgeschützten Gebiete, Objekte und Lebensräume vorhanden.

## 10.4. ABSP

Im ABSP (Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern – Stadt Amberg) ist der Planbereich entsprechend der natur- und stadträumlichen Gliederung als „städtischer Raum Amberg“ eingeteilt. (Karte N). Nachfolgend werden für den Planungsbereich zutreffende allgemeinen Ziele und Maßnahme des städtischen Raumes (ABSP Kapitel 6.4.5) aufgeführt:

***Boden, Grundwasser***

- Minimierung und Vermeidung des Flächenverbrauchs, vorrangiges Flächenrecycling zur Entlastung der Inanspruchnahme neuer Flächen.
  - Berücksichtigung: Keine Neuausweisung eines GE, sondern Auffüllung der noch vorhandenen Baulücken
- Entsiegelungen mit Baumpflanzungen und Begrünungsmaßnahmen mit vorrangiger Priorität im hoch versiegelten Bereich.
  - Berücksichtigung: Keine Entsiegelungen, ergänzend sind Baumreihen festgesetzt.
- Förderung von Fassadenbegrünung und Dachbegrünung v. a. in Gebieten mit einemmittleren oder hohen Versiegelungsgrad.
  - Berücksichtigung: Keine Festsetzung zur Fassadenbegrünung, sondern eine Empfehlung.
- Versickerung des Regenwassers von Dächern zur Verbesserung der Grundwasserneubildung, zur Verdunstungsförderung bzw. zur Verminderung des Wasserstresses der Gehölze, sofern eine Gefährdung des Grundwassers ausgeschlossen werden kann.
  - Berücksichtigung: Keine Festsetzung zur Regenwasserversickerung, sondern eine Empfehlung.
- Anpassung der künftigen Flächennutzung an die Erfordernisse des Grundwasserschutzes
  - Berücksichtigung: Festsetzungen zur Beschränkung befestigter Flächen auf das notwendige Maß, zum Gebot, kupfer-, zink- und bleigedeckte Dächer nur in beschichteter Ausführung zur Vermeidung von Schwermetallbelastungen zu verwenden. Gewerblich, intensiv genutzte Flächen mit einen erheblichen Fahrbetrieb und/oder Umschlag mit wassergefährdenden Stoffen sind dicht zu gestalten. Das anfallende Oberflächenwasser ist in das Kanalnetz abzuleiten.
- Verbesserung der Grundwasserneubildung in bebauten Bereichen durch Entsiegelung und Versickerung unbelasteten Niederschlagswassers außer auf schadstoffbelasteten Flächen
  - Berücksichtigung: Keine Festsetzung zur Entsiegelung
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei der Neuanlage von Wegen.
  - Berücksichtigung: Keine Festsetzung zur Entsiegelung

***Stadtklima***

- Erhalt und Neuschaffung Kalt- und Frischluft produzierender Flächen (Grünflächen mit Bäumen).
  - Berücksichtigung: Der überwiegende Teil der Grünflächen mit Gehölzen wird erhalten. An zwei Straßen werden neue Baumreihen eingeplant.
- Reduzierung der Wärmebelastung im Städtischen Raum Amberg (Entsiegelung),
  - Berücksichtigung: Keine Festsetzung zur Entsiegelung
- Durchgrünung, Verringerung der lufthygienischen Belastung im Stadtgebiet (Straßenbegrünung), Erhalt der Baumsubstanz
  - Berücksichtigung: Der überwiegende Teil der Grünflächen mit Gehölzen wird erhalten. An zwei Straßen werden neue Baumreihen eingeplant.

*Arten und Lebensräume*

- Erhalt und Optimierung der innerstädtischen Baumbestände Alleen, Baumreihen, Baumgruppen, Einzelbäume:
  - Erhalt und Verbesserung des Angebotes an alten Laubbäumen (Halbhöhlenangebot);
  - Abstimmung der Baumpflegemaßnahmen auf die Belange des Artenschutzes für xylobionte (Alt-/Totholz besiedelnde) Arten (vgl. BEUTLER et al. 1992,SCHMIDL 2007);
  - Einbringung zusätzlicher Gehölzstrukturen in gehölz- und strukturarmen, stark versiegelten Stadtteilen.
    - Berücksichtigung: Im Planungsbereich gibt es auf Grund des Alters der Bestände keine Altbestände mit Totholzanteilen. Der überwiegende Teil der Grünflächen mit Gehölzen wird erhalten. An zwei Straßen werden neue Baumreihen eingeplant.
- Entwicklung von mageren Trittsteinbiotopen auf öffentlichen und privaten Freiflächen durch Verzicht auf Düngung und Humusauftrag; Belassen von Rohbodenstandorten für Pionierarten sowie von Brachflächen insbesondere in Neubaugebieten oder Außenanlagen von Gewerbebetrieben; Extensivierung der Pflege von Rasenflächen in Grünanlagen, um Sportflächen und um öffentliche und gewerbliche Gebäude zur Entwicklung von Magerwiesen im Siedlungsbereich.
  - Berücksichtigung: Keine Festsetzung zur Neuanlage von mageren Biotopen. Die Grünflächen entlang der Straßen und bei den Regenrückhaltebecken werden von der Stadt entsprechend o. g. Grundsätze gepflegt.
- Vermeidung bzw. Minderung der mit dem Straßen-, Wege- und Parkplatzbau verbundenen negativen Eingriffe in Lebensräume; Verbesserung der straßen- und wegebegleitenden Lebensräume und Aufwertung von Parkplätzen und Straßen für den Arten- und Biotopschutz, den Klima- und Bodenschutz und für die Erholung, insbesondere weitere Durchgrünung von Straßenzügen und Parkplätzen mit Großbäumen.
  - Berücksichtigung: Bis auf die Ergänzung einer Wendeschleife werden keine weiteren Straßen- und Wegebauten festgesetzt. An zwei Straßen sollen Baumpflanzungen erfolgen.

*Erholung*

- Eingrünung von störenden Gewerbe- und Industriegebieten und -betrieben.
  - Berücksichtigung: Für die rückwärtigen Gebäudebereiche im SO1 entlang der B 85 und bei der Auffahrtsrampe zum Kreisverkehr an der Leopoldstraße sind die vorhanden Eingrünungen als zu erhalten festgesetzt. In Abschnitten ist sogar ein „auf den Stock setzen“ verboten.

### 10.5. Baumschutzverordnung

Im Planungsbereich gilt die Baumschutzverordnung der Stadt Amberg.

## 11. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen Einschließlich der Prognose bei Durchführung

### 11.1. Beschreibung der Schutzgüter

#### 11.1.1. Arten und Lebensräume

*Beschreibung*

Genutzte Baugrundstücke

Im Planungsbereich sind die Sondergebiete und mehrere GE-Baugrundstücke bereits baulich genutzt mit einer hohen Versiegelung und i. d. R. nur Grundstückseingrünungen.

Hecken, Gebüsche, Feldgehölze entlang der B 85 und Bahnlinie und beim RRB

Das Gewerbegebiet Ost wird abschnittsweise im Nord- und Südosten von Gehölzstrukturen eingerahmt. Dabei handelt es sich um die Hecken entlang der Böschungen und Einschnitte der B 85 und der Bahnlinie und um ein größeres Feldgehölz. zwischen den Zu- und Abfahrrampen zur Leopoldstraße/AM 30. Die Gehölzgruppen an der B 85 sind bei den Straßenbaumaßnahmen angepflanzt worden (Alter ca. 20 – 25 Jahre und jünger) bzw. haben sich entlang der Bahnlinie durch Sukzession entwickelt. Es handelt sich um strukturreiche Hecken und Gehölzgruppen mit standortgerechten, heimischen Arten. Vorgelagert und zwischen den Gehölzgruppen sind Krautsäume, welche die Biotopausstattung bereichern. Ergänzt wird dieser Biotopverbund durch den lichten Gehölzaufwuchs auf dem angrenzenden RRB.

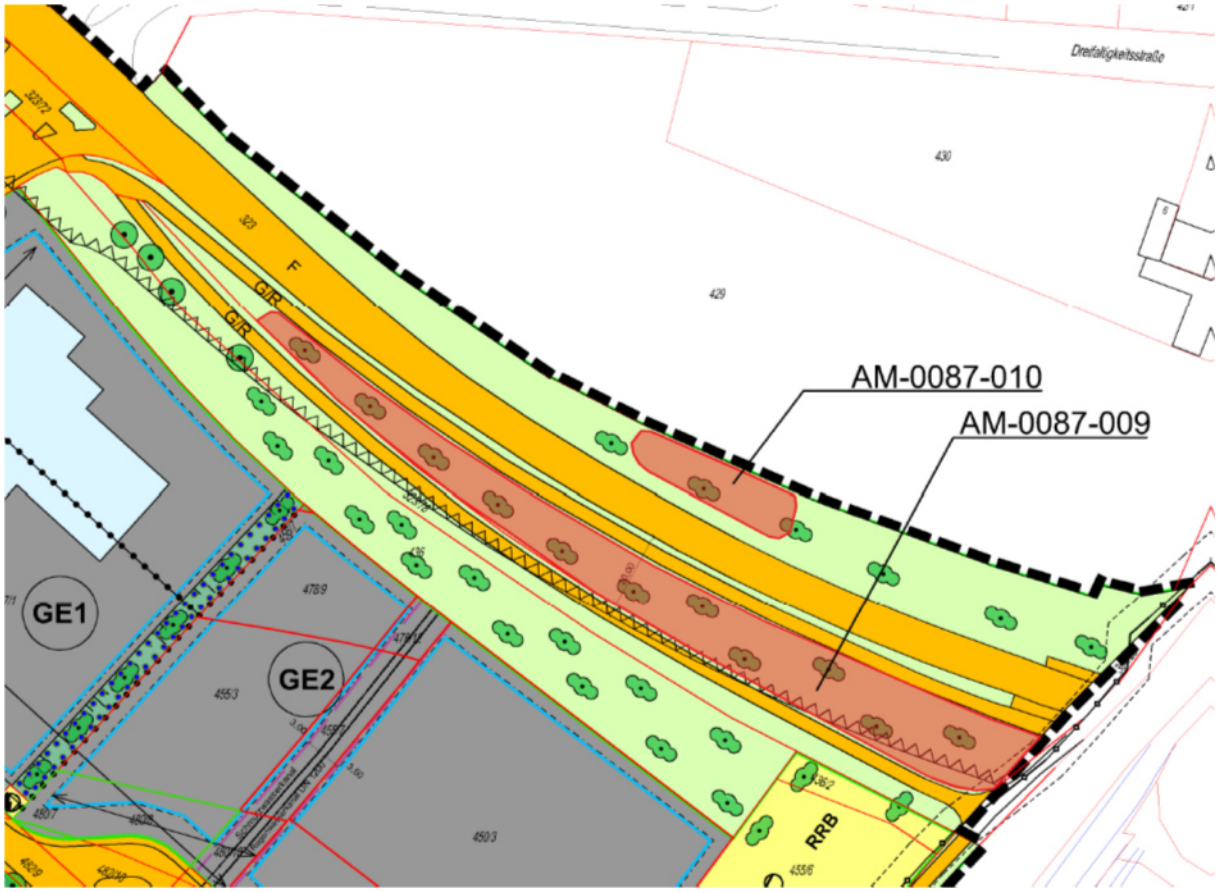
Aufgrund der Fortführung der linearen Lebensräume in den Landschaftsraum bzw. in das Stadtgebiet haben sie eine wichtige Bedeutung im Biotopverbund und bieten durch die Strukturvielfalt mit einem Wechsel an mit Gehölz bestockten und krautigen Flächen einigen Tierarten, insbesondere Vögeln, Brut- und Nahrungshabitate.

Zwei Teilflächen sind so hochwertig, dass sie in die Stadtbiotopkartierung 2016 aufgenommen wurde (sieh nachfolgende Graphik und Beschreibung).

Nr. AM-0087-009
Breite Baum- und Gebüschhecke auf einer Damm-Böschung zwischen Radlweg und Feldweg, parallel zur B85, an der Stadtgrenze bei Gärmersdorf;
vorherrschend wird die Gehölzschicht aus Weißdorn, Hartriegel, Linde, Spitz-Ahorn, sowie Pappel, Feldahorn gebildet;
im östl. Teil ist der Bestand feldgehölzartig aufgeweitet (höhere Böschung); Gehölze ca. 20 – 25 jährig; die Krautschicht ist nur schütter ausgebildet, überwiegend kommen Gehölzsämlinge, daneben auch Hain-Rispengras, Echte Nelkenwurz und Rupprechtskraut vor.

Stadtbiotopkartierung von 2016; Nr. AM-0087-010
Ähnlich der TF 9, jedoch nur kleiner Bestand auf der gegenüberliegenden Straßenböschung

Stadtbiotopkartierung 2006



Baugrundstückseingrünungen, Lärmschutzwall

Bei der Errichtung des SB-Kaufhauses, des Parkplatzes und der Tankstelle / Autowaschstraße an der Straße Am Bergsteig wurde ein abgestimmtes Grünflächenkonzept umgesetzt und beim späteren Bau des Fachmarkzentrums ergänzt. Von auffallender Qualität für das Erscheinungsbild des Gewerbegebietes Ost haben sich diese Gehölzeingrünungen des SO 1, sowohl nach „außen“ zur Leopoldstraße /B 85 als auch nach „innen“ zu den Straßen Am Bergsteig und An den Franzosenäckern, entwickelt. Das Einkaufszentrum SO 1 einschließlich der bestehenden Tankstelle und Waschstraße ist rundherum eingegrünt. Der Grüngürtel wird nur durch die Ein- und Ausfahrten unterbrochen. Es handelt sich um standortgerechte, überwiegend heimische Sträucher mit eingestreuten Laubbäumen, meist ohne Krautsäume. Damit die Sicht von den Straßen aus auf die Einzelhandelsgebäude möglichst wenig behindert wird, wurden in den vergangenen Jahren im SO1 die Bestände zur B 85, zur Leopoldstraße und an der Straße Am Bergsteig in großen Abschnitten auf den Stock gesetzt. Dabei wurden die Gehölze knapp über der Bodenoberkante abgeschnitten. Durch die komplette Beseitigung der oberirdischen Gehölzteile verlieren die Heckenabschnitte für viele Jahre ihre ortsbildprägende und landschaftsökologische Funktionen (Brut- und Nahrungshabitate für Tierarten).

Eine weitere wertvolle Hecke hat sich auf der Böschung entlang der südöstlichen Grenze des Baugrundstückes FlNr. 457/1 (ehemaliges Autohaus) entwickelt. Durch den direkten Anschluss an die Gehölzstrukturen entlang der B 85 hat sie neben der standortgerechten Artenzusammensetzung eine landschaftsökologische Wertsteigerung als Element im Biotopverbund.

Als weitere lineare Gehölzstruktur am Rand des Planungsgebietes ist der bewachsene Lärmschutzwall im Westen des Planungsgebietes anzusprechen. Durch Eingriffe in den Bestand mit Abholzungen und nachträglichem Verbau des Walls (Nutzung durch die Wohnbaugrundstücke, Baumaßnahmen auf den Gewerbegrundstücken) wurde eine ungestörte Entwicklung teilweise verhindert.

Bäume

Das Baugebiet weist auf Grund des Alters keine alten Einzelbäume auf mit besonders hohen Wert für die Fauna (Bruthabitat, Totholzanteil) Entlang der Straßen sind Einzelbäume, meist als Baumreihen vorhanden. Der Parkplatz des SO1 ist durch Bäume gegliedert. Auf Grund der viel zu kleinen Baumgruben und der baubedingten Bodenverdichtungen sind diese Bäume in einem sehr schlechten Zustand.

Brache, Acker

Auf den Baulücken haben sich mittlerweile Altgrasfluren oder extensives Grasland (jährliche Mahd) mit vereinzelten Gehölzaufwuchs entwickelt. In Kombination mit den oben angesprochen Gehölzen bilden sie im Planbereich eine mosaikartig Abfolge an verschieden Lebensräumen, unterbrochen durch die baulichen Anlagen und Straßen.

Die Freifläche zwischen der Stichstraße An den Franzosenäckern, dem Dammbereich der B 85, dem RRB und der Kleingartenanlage wird bis heute intensiv ackerbaulich genutzt. Dieser hat geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

***Bewertung der Planauswirkungen***

Im Bestand der oben beschriebenen Gehölzstrukturen greift die Planung mit einer Ausnahme an der Straße Am Bergsteig nicht ein. Sie sind als zu erhalten festgesetzt. An der Straße Am Bergsteig im Bereich der Gewerbeparzelle (Tankstelle, Autowaschstraße) nehmen die vorhandenen Sträucher beträchtliche Grundstücksanteile ein. Eine neue Gewerbenutzung würde dadurch unverhältnismäßig erschwert. Deshalb ist der eingrünende Streifen auf die noch wirksame Breite von 6 m reduziert und wegen einer Zufahrtsmöglichkeit unterbrochen.

Auf den Baugrundstücken mit Altgrasfluren oder extensives Grasland mit vereinzelten Gehölzaufwuchs sind Baugrundstücke vorgesehen. Es ist hier von einer vollkommenen Beseitigung der Brachlandbiotope auszugehen.

***Resultat***

Im Planbereich werden die wertvollen Gehölzbestände erhalten. Nur an Straße Am Bergsteig erfolgt eine Verkleinerung der Fläche. Trotzdem ist durch die Planung von einer mittleren Beeinträchtigung auszugehen für die Tier- und Pflanzenarten auszugehen, da durch den Wegfall der Brachlandbiotope eine Reduzierung der Biotopvielfalt im Baugebiet erfolgen wird.

ARTEN und LEBENSRÄUME wird mit der Wertstufe 2 – mittlere Wertigkeit eingestuft
Mittlere Auswirkungen der Planungen auf die Umwelt

### 11.1.2. Boden

*Beschreibung*

Der offene Boden übernimmt für den Naturhaushalt folgende Funktionen (nach Bundesbodenschutzgesetz)

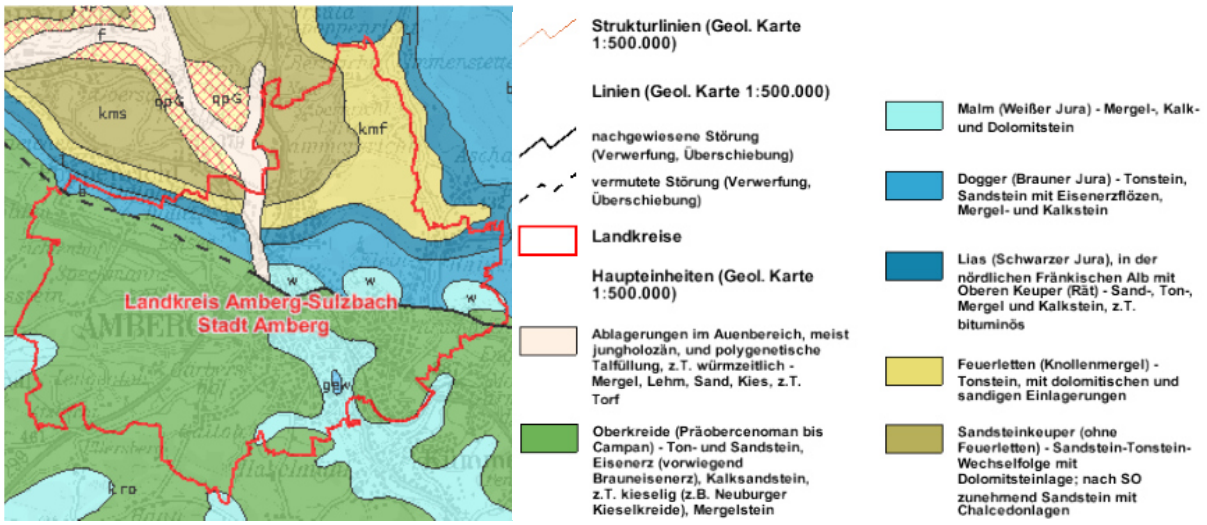
- Lebensgrundlage und Lebensraum für Mensch, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen (Standort f. Vegetation (Biotopentwicklungspotential); Lebensraum f. Bodenflora und –fauna; Natürliche Ertragsfunktion - Biomasseproduzent)
- Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser und Nährstoffkreisläufen (Wasserspeicherkapazität; Wasserdurchlässigkeit; Nährstoffvorrat; Nährstoffhaushalt)
- Abbau-, Ausgleichs- und aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen (Mechanische Filterfunktion; Pufferfunktion Organik, Anorganik, Säure)
- Archiv der Natur- und Kulturgeschichte

Naturraum

Aus naturräumlicher Sicht liegt Amberg am Übergang zwischen Jura und Urgebirge. Während die südwestliche Hälfte des Stadtgebietes einer mit Kreidesedimenten gefüllten Mulde am Rand der mittleren Frankenalp (081A) zuzurechnen ist, zählt das nordöstliche Gebiet zu den sandig-tonigen Burgsandstein- und Keuperformationen des Oberpfälzischen Hügellandes (070). Am Südwestrand des Hügellandes zieht sich quer durch das Stadtgebiet eine geologische Störungszone, die durch das Auftreten von Erzlagerstätten (Erzberg) und den Resten der ehemaligen Malmkalk/dolomit-Bedeckungen (Galgenberg, Mariahilfberg, Fagera) auffällt.

Auf Grund der vorhandenen Nutzung als Gewerbegebiet ist der ursprüngliche Naturraum überformt worden und als städtischer Raum Amberg anzusprechen (Quelle ABSP Stadt Amberg 1.1 Lage im Raum, Karte N).

Geologie




Die geologische Karte von Bayern

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Amberg 81 „Bergsteig Mitte“ wurde im südwestlich angrenzenden Wohnbaugebiet eine orientierende und detaillierte Altlastenerkundung unter der Berücksichtigung der Rüstungsaltlasten und Auffüllbereiche durchgeführt – (Untersuchungsbericht Protect Umweltschutz GmbH im Jahr 2005). Danach weist die geologische Karte von Bayern in der Umgebung des Untersuchungsgeländes verschiedenartige Gesteinsserien der Oberkreide (Grenz-

bereich Cenoman / Turon) aus. Hierbei handelt es sich überwiegend um locker belagerte tonige Sande, Sandsteine, Kalksandsteine und Mergel aus vorwiegend flachmariner Herkunft. Bereichsweise werden diese Gesteinsserien von jungquartären Hangschottern kolluvialer Genese abgewechselt. Bei den damaligen Profilentnahmen in anstehenden Sedimenten wurde festgestellt, dass die Korngröße der unterlagernd angetroffenen natürlichen Sedimente von tonig über sandig bis kiesig reicht, wobei in Teilbereichen der sandige und in anderen Bereichen der schluffig-tonige Charakter überwiegt. Eine einheitliche Zonierung der unterschiedlichen Korngrößen ist nicht festzustellen. Die Färbung der Sedimente ist überwiegend hell- bis gelbbraun, z. T. auch rotbraun

Es ist von einem trocken bis mäßig feuchten Boden auszugehen mit vorrangiger Arten- und Biotopschutzfunktion Es ist ein mittlerer Versiegelungsgrad vorhanden (Quelle ABSP).

Nachdem die Planungsfläche bereits langjährig genutzt wird, kann in Abhängigkeit der Nutzung für Teilbereiche nicht gänzliche ausgeschlossen werden, dass vereinzelt Bodenverunreinigungen entstanden sein können. Der Planbereich ist aber nicht als Altlastenverdachtsfläche eingestuft (Hinweis des Wasserwirtschaftsamtes Weiden).

***Bewertung der Planauswirkungen***

Die Inanspruchnahme des Boden durch Versiegelung und Überbauung wird sich weiter fortsetzten durch die Nutzungsaufnahme auf den Baulücken mit einer Versiegelung von 80 % der Grundstücke (GRZ 0,8). Da die Straßen bis auf eine Wendeschleife erstellt sind, werden durch die Planung diesbezüglich so gut wie keine weiteren Auswirkungen erfolgen.

***Resultat***

Im Planberiech sind bereits durch die Verkehrsanlagen und die aufgenommene SO- und GE-Nutzung Versiegelungen mittleren Ausmaßes vorhanden, welche durch die dazukommende Nutzung sich weiter intensivieren werden.

BODEN wird mit der Wertstufe 2 – mittlere Wertigkeit eingestuft
Mittlere Auswirkungen der Planungen auf die Umwelt

### 11.1.3. Wasser/Grundwasser

***Beschreibung***

Im Plangebiet sind keine fließenden oder stehenden Gewässer vorhanden.

Das Plangebiet wird im abwassertechnisch im Trennsystem entwässert. Für die Ableitung des Oberflächenwassers Im Südosten des Geltungsbereiches wurden im Zuge der Erschließung des GE Ost Regenrückhaltebecken entlang der Bahnlinie errichtet.

Im ABSP wurde der Planbereich mit einem hohen Kontaminationsrisiko eingestuft (Karte R 2).

Die o. g. orientierende und detaillierte Altlastenerkundung des Büros Protect Umweltschutz GmbH führt für den Untersuchungsraum Bergsteig Mitte zur Hydrogeologie auf: „Grundwasser- oder Stauwasser wurde in keiner der durchgeführten Rammkernsondierungen angetroffen
Es ist davon auszugehen, dass sich ein Grundwasserleiter innerhalb des Porenraums der kreidezeitlichen (ggf. auch quartäre) Sedimente im tieferen Untergrund ausgebildet hat. Auf Grund der vorherrschenden Bodenarten und Schichtzusammensetzungen kann innerhalb der sandig-tonigen Abfolgen der Oberkreide mit kf-Werten von $10^{-4}$ – $10^{-6}$ m/sec gerechnet werden. Diese Sedimente sind daher als durchlässig zu bezeichnen.
Hinsichtlich der Mächtigkeit der ungesättigten Bodenzone kann bei Vergleich mit der nahe gelegenen Messstellenbohrung P1, Rosenthalstraße, … ein Flurabstand von 5,0 bis 10,0 m (in Abhängigkeit von der Geländehöhe) angenommen werden.
Die Grundwasserfließrichtung ist voraussichtlich nach Süden bis Südwesten zum Vorfluter Krumbach bzw. Vils orientiert. Das Vorflutniveau befindet ich in einer topographischen Höhenlage von ca. 375 m ü. NN.“

*Bewertung der Planauswirkungen*

Es herrscht ein hohes Kontaminationsrisikos des Grundwassers mit einer potentiell vorhandenen Gefährdung bei Versickerung von verunreinigtem Oberflächenwasser. Eine direkte Beeinflussung des Grundwasserkörpers wird auf Grund des Flurabstands durch die Baumaßnahmen nicht erfolgen.

*Resultat*

Im Planberiech ist bereits durch die Verkehrsanlagen und die aufgenommene SO- und GE-Nutzung potentielles Kontaminationsrisiko vorhanden, welches durch die dazukommende Nutzung sich auf weitere Flächen ausdehnen wird. Die weitere Inanspruchnahme des offenen Bodens hat eine reduzierte Grundwasserneubildung zur Folge.

WASSER/GRUNDWASSER wird mit der Wertstufe 2 – mittlere Wertigkeit eingestuft
Mittlere Auswirkungen der Planungen auf die Umwelt

### 11.1.4. Klima und Lufthygiene

*Beschreibung*

Entsprechend der Beurteilung des ABSP (Karte R 3) ist das Plangebiet zweigeteilt. Zum einen die bereits bebauten und stark versiegelten Baugrundstücke, welche stadtklimatische Belastungsbereiche mit sehr starker Wärmeentwicklung erzeugen. Daneben sind die noch nicht bebauten Baugrundstücke und die Fläche mit den Regenrückhaltebecken Grün- und Freiflächen mit lokaler Bedeutung für den klimatischen Ausgleich. Die Wirksamkeit dieser Flächen wird ergänzt durch weitere unversiegelte Freiflächen in Richtung Südwesten bis Südosten. Dabei handelt es sich um die Brachflächen im Bergsteigviertels, die Kleingartenanlage und die landwirtschaftliche Nutzfläche zwischen Kleingärten und Bahnlinie. Frischluftentstehungsgebiete oder Kalt- und Frischluftleitbahnen für den klimatischen Ausgleich sind im Planbereich nicht vorhanden.

*Bewertung der Planauswirkungen*

Das zweigeteilte Planbereich mit bereits großen Gebietsteilen mit starker Versiegelung und den Grünflächen auf den noch nicht genutzten Baugrundstücken, wird sich im Zuge der weiteren baulichen Nutzung bis auf die zu erhaltenden Grünbereiche in Richtung stadtklimatische Belastungsbereiche mit sehr starker Wärmeentwicklung entwickeln.

*Resultat*

Im Planberiech sind bereits durch die Verkehrsanlagen und die aufgenommene SO- und GE-Nutzung Versiegelungen vorhanden, welche durch die dazukommende Nutzung sich weiter erhöhen werden.

KLIMA und LUFTHYGIENE wird mit der Wertstufe 2 – mittlere Wertigkeit eingestuft
Mittlere Auswirkungen der Planungen auf die Umwelt

### 11.1.5. Landschaft

*Beschreibung*

Auf Grund der vorhandenen Bebauung einschließlich der Verkehrserschließung ist der Planbereich als städtischer Siedlungsraum anzusprechen. Geprägt ist das Baugebiet entsprechend der baulichen Nutzung durch meist großvolumige Funktionsbauten ohne hohen gestalterischen Anspruch und vorgelagerten Parkplatzflächen.

Das Baugebiet weist einige dominante i. d. R. linear verlaufende Gehölzstrukturen sowohl am Rande mit eingrünender Wirkung als auch zur inneren Gliederung auf. Nachfolgend weiden diese Lebensräume im Einzelnen beschrieben.

Das Gewerbegebiet Ost wird abschnittsweise im Nord- und Südosten von Gehölzstrukturen eingerahmt. Dabei handelt es sich um die Hecken entlang der Böschungen und Einschnitte der B 85 und der Bahnlinie. Ergänzung finden diese durch

Gehölzgruppen auf dem RRB. Aufgrund der prägenden Wirkung und der Fortführung der linearen Lebensräume in den Landschaftsraum bzw. in das Stadtgebiet, sind sie für das Landschafts- und Ortsbild von wichtiger Bedeutung. Eine weitere lineare Gehölzstruktur am Rand des Planungsgebietes bildet der bewachsene Lärmschutzwall im Westen.

Bei der Errichtung des SB-Kaufhauses, des Parkplatzes und der Tankstelle / Autowaschstraße an der Straße „Am Bergsteig“ wurde ein abgestimmtes Grünflächenkonzept umgesetzt und beim späteren Bau des Fachmarkzentrums ergänzt. Von auffallender Qualität für das Erscheinungsbild des Gewerbegebietes Ost haben sich die Gehölzeingrünungen des SO 1, sowohl nach „außen“ zur Leopoldstraße /B 85 als auch nach „innen“ zu den Straßen Am Bergsteig und An den Franzosenäckern, entwickelt. Das Einkaufszentrum SO 1 einschließlich der bestehenden Tankstelle und Waschstraße ist rundherum eingegrünt. Der Grüngürtel wird nur durch die Ein- und Ausfahrten unterbrochen. Eine Hecke an einer Böschung entlang der südöstlichen Grenze des Baugrundstückes FlNr. 457/1 (ehemaliges Autohaus) hat sich mittlerweile zu einem weiteren ortsbildprägenden und das Baugebiet gliedernden Bestandteil entwickelt.

Wichtiges Element zur räumlichen Gliederung des Baugebietes stellen die straßenbegleitenden Baumreihen, an der Straße An den Franzosenäckern abschnittsweise sogar eine Allee, dar. Neben den unten angesprochenen Hecken prägen diese Bäume den öffentlichen Straßenraum und ermöglichen ein für ein GE und SO gut eingegrüntes Baugebiet. Da es sich um junge Bäume handelt, wird ihre Bedeutung für das Ortsbild zunehmen. Die meisten Bäume stehen entlang der Grünstreifen zwischen Straße und Geh-/Radweg, die anderen auf privaten Flächen am Rande der Baugrundstücke.

*Bewertung der Planauswirkungen*

Die o. g. vorhanden ortsbildprägenden Grünstrukturen werden alle erhalten. Die Eingrünung des Parkplatzes SO1 wird entlang der Straße Am Bergsteig in der Breite reduziert, ihre optische Wirksamkeit bleibt erhalten.

*Resultat*

Der Planbereich ist auf Grund der bisher aufgenommenen Nutzung und der erstellten Straßenerschließung grundsätzlich von geringer Bedeutung für das Ortsbild. Es weist aber für ein Gewerbegebiet mit großflächigem Einzelhandel gute Ein- und Durchgrünung auf. Diese für das Ortsbild wichtigen und prägenden Gehölzstrukturen werden erhalten

LANDSCHAFT wird mit der Wertstufe 2 – mittlere Wertigkeit eingestuft
Geringe Auswirkungen der Planungen auf die Umwelt

### 11.1.6. Mensch

*Beschreibung*

Erholungsfunktion:
Die noch nicht bebauten Freiräume im Plangebiet sind nach dem ABSP strukturarme Freiräume innerhalb des Siedlungsbereiches. Entlang der Leopoldstraße, der B 85 und der Bahnlinie erfolgen Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm. Erholungsfunktion hat die nach Süden anschließende Kleingartenanlage.

Lärmeinwirkungen:
Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung 4789.0/2014-AS der Büros Andreas Kottermair, Beratender Ingenieur, vom 16.07.2014 angefertigt, um Verkehrslärmimmissionen und die Lärmimmissionen durch die bestehenden und geplanten GE/SO-Flächen an der nächstgelegenen schützenswerten Bebauung quantifizieren zu können.

Das Plangebiet wird durch Verkehrslärm der B 85 und der Bahnstrecke 5904 geräuschbelastet. Bereiche mit einer Überschreitung der Orientierungswerte für Gewerbegebiete des Beiblatts 1 der DIN 18005, Teil 1 für Verkehrslärm tags sind Anlage 5.1 der schalltechnischen Untersuchung 4789.0/2014-AS des Büros Andreas Kottermair, Beratender Ingenieur, vom 16.07.2014 zu entnehmen. Für im Sinne der DIN 4109/11.89 zur Tagzeit (6-22 Uhr) schutzbedürftige Räume (z. B. Büro.,

Besprechungs- oder Schulungsräume) ist eine Straßenverkehrslärm abgewandte Orientierung zu empfehlen, In der Nachtzeit sind im Sinne der DIN 4109/11.89 schützenswerte Nutzungen nicht zulässig.

Die immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegel sind Orientierungs- oder Immissionsrichtwerte oder –anteile.

Im künftigen konkreten Verwaltungsverfahren sind die, aus dem immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegeln sich ergebenden Orientierungswertanteile als Immissionsrichtwertanteile zu betrachten, mit der Folge, dass die Beurteilungspegel der Geräusche eines Betriebes seine Immissionsrichtwertanteile nicht überschreiten dürfen.

Die festgesetzten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegel ($L_{WA}$''-Werte) bedeuten, dass auf den Gewerbegebietsflächen aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung und unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch die bestehenden gewerblichen Nutzungen eine entsprechende Nutzung zur Tagzeit teilweise nur eingeschränkt möglich ist, Zur Nachtzeit ist die Nutzung entsprechend den in der Umgebung zur Nachtzeit niedrigeren Orientierungswerten gebietsüblich eingeschränkt. Bei Bauvorhaben auf den Bebauungsplanflächen sollten daher bereits im Planungsstadium schallschutztechnische Belange berücksichtigt werden, wenn ein Betrieb zur Nachtzeit geplant ist.

Alle untersuchten Immissionsorte sind der Anlage 3.1 der schalltechnischen Untersuchung 4789.0/2014-AS des Büros Andreas Kottermair, Beratender Ingenieur, vom 16.07.2014 zu entnehmen. Für Einzelbauvorhaben sind die jeweils maßgeblichen Immissionspunkte mit der Genehmigungsbehörde vorab zu bestimmen.

***Bewertung der Planauswirkungen***

Das Gebiet ist für die Erholung auf Grund der Nutzung nicht geeignet. Durch Festsetzungen von immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln, der aktiven Lärmschutzanlage und dem Ausschluss von Wohnnutzung im Planbereich werden für die angrenzenden Wohngebiete und innerhalb des GE Ost die nach Immissionsschutzrecht zulässigen Richt- und Orientierungswerte eingehalten.

***Resultat***

Das GE Ost hat keine Erholungsfunktion für den Menschen. Da das Baugebiet noch nicht vollständig baulich genutzt ist, erfolgt noch im gewissen Rahmen unter Einhaltung der einschlägigen Richt- und Orientierungswerte eine Zunahme der Lärmquellen.

MENSCH (Erholung) wird mit der Wertstufe 1 –geringe Wertigkeit eingestuft
Mittlere Auswirkungen der Planungen auf die Umwelt

### 11.1.7. Kultur- und sonstige Sachgüter

***Beschreibung***

Im Plangebiet sind keine für die Umweltprüfung relevanten Kulturgüter vorhanden. In der Umgebung gibt es an drei Stellen Baudenkmäler. Diese sind im Bebauungsplan vollständigkeitshalber eingetragen und nachfolgend mit Listentext und Hinweis auf besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4-6 DSchG aufgeführt:

| | |
|---|---|
| Funktion | Glasfabrik, syn. Glasbläserei, syn. Glashütte |
| Adresse | Nähe Rosenthalstraße, Entfernung zum Geltungsbereich GE Ost II: ca. 350 m |
| Beschreibung | Ehem. Thomas Glaswerk, heute Kristallglasfabrik Amberg GmbH Co.KG, in eine Geländesenke eingefügte basilikaartige Anlage; die als `Mittelschiff` dominierende Schmelzofenhalle von dreieckigem Querschnitt, stark |

| | |
|---|---|
| | plastisch gegliedert durch Stahlbetonbinder und übereinander gestaffelte geneigte Dachflächen mit horizontal eingeschobenen Fensterbändern; die den Längsseiten vorgelagerten niedrigen Flachbauten (für Endverarbeitung, Lager und Versand) durch verglaste Gänge mit der zentralen Ofenhalle verbunden, Planung ab 1967 durch Walter Gropius / TAC (The Architects Collaborative Inc.), 1970 Fertigstellung. |
| Aktennummer | D-3-61-000-427 |

| | |
|---|---|
| Adresse | Leopoldstraße 8a, Entfernung zum Geltungsbereich GE Ost II: ca. 150 m |
| Beschreibung | Leopoldkaserne, als Artilleriekaserne 1913/14 in strenger Symmetrie angelegter Komplex; Mannschaftsunterkünfte an der Leopoldstraße, zwei dreigeschossige Mansardwalmdachbauten mit kurzen Seitenflügeln, Straßenfronten mit Eckrisaliten, Mittelgiebeln, Lisenen und figürlichem Dekor; Funktionsgebäude um zwei Höfe angeordnet: im nördlichen Hof (ehem. Turnplatz) Wirtschaftsgebäude, an den Schmalseiten ehem. Geschütz- und Fahrzeughallen, zwei gleichartige Walmdachbauten mit hofseitigen Toren und zweigeschossigem Mittelteil zwischen Quergiebel-Risaliten, Kopfbauten mit Mansardwalmdach; südlicher Hof (ehem. Reit- und Exerzierplatz) umgeben von ehem. Stallgebäuden, sechs gleichartigen Walmdachtrakten mit erhöhtem Mittelteil und Lisenengliederung in Sichtbeton; an der östlichen Zufahrtsachse zwei ehem. Familienwohnhäuser, zweigeschossige, barockisierende Putzbauten mit Eingangsrisaliten und Mansardwalmdächern, nördlich über winkelförmigen Grundriss; ehem. Schwerkrankenstall (Pferdelazarett), abgewinkelter erdgeschossiger Bau mit Halbwalmdach, bez. 1915/16; an der westlichen Zufahrtsachse Offiziersheim, schlichter zweigeschossiger Walmdachbau auf winkelförmigem Grundriß, Portalzone bez. 1936; an der Nordostecke Reste der ehem. Einfriedung, Gusseisengitter mit Klinkerpfeilern, um 1915. |
| Aktennummer | D-3-61-000-196 |

| | |
|---|---|
| Funktion | Baracke, Handwerkerhaus |
| Adresse | Breslauer Straße 9;Breslauer Straße 11;Breslauer Straße 13, Entfernung zum Geltungsbereich GE Ost II: ca. 250 m |
| Beschreibung | Wohnhaus, ehem. dem Heeresamt zugehörig, dann Behelfswohnhaus mit Kindergarten, zweigeschossige, traufständige und gestelzte Holzbaracke mit Satteldach, um 1940. |
| Aktennummer | D-3-61-000-430 |

| | |
|---|---|
| Funktion | Saalkirche, evangelische Kirche, russisch-orthodoxe Kirche, Baracke |
| Adresse | Breslauer Straße 15 |
| Beschreibung | Ehem. evang.-luth. Kapelle und Notkirche am Bergsteig, jetzt Russ.-Orth. Kirche, eingeschossige und traufständige Holzbaracke mit Satteldach, um |

| | |
|---|---|
| | 1940; ehem. dem Heeresamt zugehörig. |
| Aktennummer | D-3-61-000-431 |

*Bewertung der Planauswirkungen*

Auf Grund der Entfernung, der Topographie und der dazwischen liegenden Kleingartenanlage, der Gehölzstrukturen und der Bebauung an der Breslauer Straße gehen vom GE Ost keine negativen Auswirkungen auf die beiden Baudenkmäler im Bergsteigviertel (Glasfabrik, Holzbaracken) aus. Bei der Leopoldkaserne sind Blickbeziehungen durch die Bebauung an der Gerresheimer Straße und dem Kreisverkehr mit Wall nur im untergeordneten Maß vorhanden.

*Resultat*

Bezüglich der Kulturgüter weist das GE Ost nur eine geringe Wertigkeit auf, auch gehen von der Planung keine negativen Auswirkungen auf benachbarte Baudenkmäler aus.

KULTUR und sonst. SACHGÜTER wird mit der Wertstufe 1– geringe Wertigkeit eingestuft
Keine Auswirkungen der Planungen auf die Umwelt

## 11.2. Wechselwirkungen

| | **Schutzgut** | **Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern** |
|---|---|---|
| 1 | Arten und Lebensräume | 2,3,4,5,6 |
| 2 | Boden | 1,3,4 |
| 3 | Wasser/Grundwasser | 1,2,4 |
| 4 | Klima und Lufthygiene | 1,2,3 |
| 5 | Landschaftsbild | 1,6,7 |
| 6 | Mensch | 1,,4,5,7 |
| 7 | Kulturgüter | 5,6 |

# 12. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der Nichtdurchführung der Planung, d. h. es wird kein Bebauungsplan Amberg 113 „Gewerbegebiet Ost II“ aufgestell, ist von folgender Entwicklung auszugehen:

Entsprechend der Ausführung zum vorhandenen Planungsrecht in der Begründung zum Bebauungsplan (Kapitel 6.1.3) kann der Planberieich in die drei planungsrechtlichen Kategorien Innenbereichflächen (§ 34 BauGB), mit einem qualifizierten Bebauungsplan überplante Flächen (§ 30 BauGB) und Außenbereichsflächen (§ 35 BauGB) eingeteilt werden (siehe Graphik in Kapitel 6.3.1). Auf den Grundstücken mit Planungsrecht nach § 34 und § 30 BauGB sind die Eingriffe durch die erstellte Infrastuktur und Verkehrsanlagen und die beriets aufgenommene bauliche Nutzung überwiegend erfolgt. Auf den noch vorhandenen Baulücken sind nach § 34 Abs. 1 bzw. nach § 30 BauGB auch ohne Bebauungsplanaufsstellung entsprehende negativen Umwetauswirkungen zulässig und werden erfolgen.

Der Bebauungszusammenhang im Südosten Geltungsbereiches endet mit der Bebauung auf den Grundstücken An den Franzosenäckern 1 / 3. Die sich daran anschließende Ackerfläche zwischen B 85, Bahnlinie und Kleigartenanlage ist Außenbereich nach § 35 BauGB. Es ist davon auszugehen, dass für die noch verbleibenden Grundstücke nach § 35 Abs. 2 BauGB eine Bebauung in Anlehnung an den bestehenden Siedlungsrand (An den Franzosenäckern 1 / 3 und 11) erfolgen wird, da die Erschließung gesichert ist und keine öffentlichen Belange beeinträchtigt werden. So sind die Grundstücke im Flächennutzungs- und Landschaftsplan GE dargestellt und es werden auch die anderen unter Abs. 3 aufgeführten Belange nicht beeinträchtigt.

Die nachfolgende Tabelle stellt für die einzelnen Schutzgüter die Auswirkungen mit und ohne Planung gegenüber:

| **Auswirkungen mit Planung** | **Auswirkungen ohne Planung** |
|---|---|
| Schutzgut Arten und Lebensräume<br>• Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen durch Überbauung<br>• Erhalt der wichtigsten linearen Gehölzstrukturen | • Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen durch Überbauung<br>• Kein Bestandsschutz der linearen Gehölzstrukturen vorhanden auf privaten Baugrundstücken |
| Schutzgut Boden<br>• Verlust von Boden und Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen durch Versiegelung oder Überbauung bis zu einer GRZ von 0,8<br>• Befestigte Flächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. | • Verlust von Boden und Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen durch Versiegelung oder Überbauung bis zu einer GRZ von 0,8 oder entsprechend Bebauung in der näheren Umgebung |
| Schutzgut Wasser / Grundwasser<br>• Beeinträchtigung von Grund- und Oberflächenwasser durch Schadstoffeintrag nicht ausschließbar<br>• Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung<br>• Zur Vermeidung von Schwermetallbelastungen kupferzink- und bleigedeckte Dächer nur beschichtet ausführbar<br>• Schutz des Grundwassers durch Abdichtung des Bodens bei gewerblich, intensiv genutzten Flächen mit einen erheblichen Fahrbetrieb und/oder Umschlag mit wassergefährdenden Stoffen und Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in das Kanalnetz . | • Beeinträchtigung von Grund- und Oberflächenwasser durch Schadstoffeintrag nicht ausschließbar<br>• Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung |
| Schutzgut Klima und Lufthygiene<br>• Verlust klimaregulierender Flächen | • Verlust klimaregulierender Flächen |
| Schutzgut Landschaftsbild<br>• Erhalt der wichtigsten das Landschaftsbild prägenden linearen Gehölzstrukturen | • Kein Bestandsschutz vorhanden für die wichtigsten das Landschaftsbild prägenden linearen Gehölzstrukturen auf privaten Baugrundstücken |
| Schutzgut Menschen<br>• Keine Betroffenheit bzgl. Erholungseignung<br>• Gewerbelärmimmissionen durch Kontingentierung innerhalb Richtwerte der TA Lärm<br>• Bestandserhaltung des Lärmschutzwalles entsprechend Festsetzungen | • Keine Betroffenheit bzgl. Erholungseignung<br>• TA Lärm ist akzessorisch einzuhalten.<br>• Kein Bestandsschutz des privaten Lärmschutzwalles |

| **Auswirkungen mit Planung** | **Auswirkungen ohne Planung** |
|---|---|
| Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter<br>• Keine Betroffenheit | • Keine Betroffenheit |
| Wechselwirkungen<br>• Siehe Kapitel 11.2 | • Siehe Kapitel 11.2 |

# 13. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (gemäß §19 BNatSchG)

## 13.1. Vermeidung und Verringerung

Die nachfolgende Tabelle stellt für die Wirkfaktoren der Schutzgüter die in der Planung getroffenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen gegenüber:

| **Wirkfaktoren der Planung** | **Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen** |
|---|---|
| Schutzgut Arten und Lebensräume<br>• Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen durch Überbauung | • Erhalt der wichtigsten linearen Gehölzstrukturen auch im Hinblick auf ein Biotopverbundsystem |
| Schutzgut Boden<br>• Verlust von Boden und Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen durch Versiegelung oder Überbauung | • Befestigte Flächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken |
| Schutzgut Wasser / Grundwasser<br>• Beeinträchtigung von Grund- und Oberflächenwasser durch Schadstoffeintrag nicht ausschließbar<br>• Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung | • Zur Vermeidung von Schwermetallbelastungen kupferzink- und bleigedeckte Dächer nur beschichtet ausführbar<br>• Schutz des Grundwassers durch Abdichtung des Bodens bei gewerblich, intensiv genutzten Flächen mit einen erheblichen Fahrbetrieb und/oder Umschlag mit wassergefährdenden Stoffen und Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in das Kanalnetz . |
| Schutzgut Klima und Lufthygiene<br>• Verlust klimaregulierender Flächen | • Keine Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen getroffen |
| Schutzgut Landschaftsbild<br>• Verlust und Beeinträchtigung landschaftsprägender Elemente durch Überbauung | • Erhalt der wichtigsten das Landschaftsbild prägenden linearen Gehölzstrukturen |
| Schutzgut Menschen | |

| Wirkfaktoren der Planung | Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen |
|---|---|
| • Keine Betroffenheit bzgl. Erholungseignung<br>• Lärmimmissionen | • Keine Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen erforderlich<br>• Gewerbelärmimmissionen durch Kontingentierung innerhalb Richtwerte der TA Lärm<br>• Bestandserhaltung des Lärmschutzwalles entsprechend Festsetzungen |
| Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter<br>• Keine Betroffenheit | • Keine Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen erforderlich |
| Wechselwirkungen | |
| • Siehe Kapitel 11.2 | • Siehe Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen zu den vorhergehenden Schutzgütern |

## 13.2. Ermittlung des Ausgleichbedarfs

Nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Entsprechend der Ausführung zum vorhandenen Planungsrecht in der Begründung zum Bebauungsplan (Kapitel 6.1.3) kann der Planberieich in die drei planungsrechtlichen Kategorien Innenbereichflächen (§ 34 BauGB), mit einem qualifizierten Bebauungsplan überplante Flächen (§ 30 BauGB) und Außenbereichsflächen (§ 35 bauGB) eingeteilt werden (siehe Graphik in Kapitel 6.3.1).

Auf den Grundstücken, welche nach § 34 BauGB anzusprechen, sind die Eingriffe durch die vorahndene Nutzung bereits überwiegend erfolgt. Auf den Baulücken ist nach § 34 Abs. 1 BauGB entsprechend der Eigenart der näheren Umgebung ein Nutzungsmaß hinsichtlich der Inanspruchnahe von Boden durch Überbauung und Versiegelung zulässig, welches gleich hoch oder noch höher ist, als es die festgesetzt GRZ von 0,8 erbaubt. Auf den Baugrundstücken und den Verkehrsflächen des rechtskräftigen Bebaungsplans Amberg LXII „An den Franzosenäckern“ (GRZ 0,8; noch nicht ausgebaute Wendeschleife bereits festgesetzt) ergibt sich ebenfalls durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ost II“ keine höheres Nutzungsmaß. Für die Bereich, welche nach § 34 und § 30 BauGB anzusprehcne sind, ergibt sich deshalb kein Ausgleichsbedarf.

Der Bebauungszusammenhang im Südosten Geltungsbereiches endet mit der Bebauung auf den Grundstücken An den Franzosenäckern 1 / 3. Die sich daran anschließende Ackerfläche zwischen B 85, Bahnlinie und Kleigartenanlage ist als Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen. Auf dieser Fläche soll der durch die Festsetzung eines GE mit einer GRZ bis 0,8 rechtlich zulässige Eingriff in Boden, Natur und Landschaft entsprechend der §§ 1 Abs. 7 und 1a BauGB durch naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden.

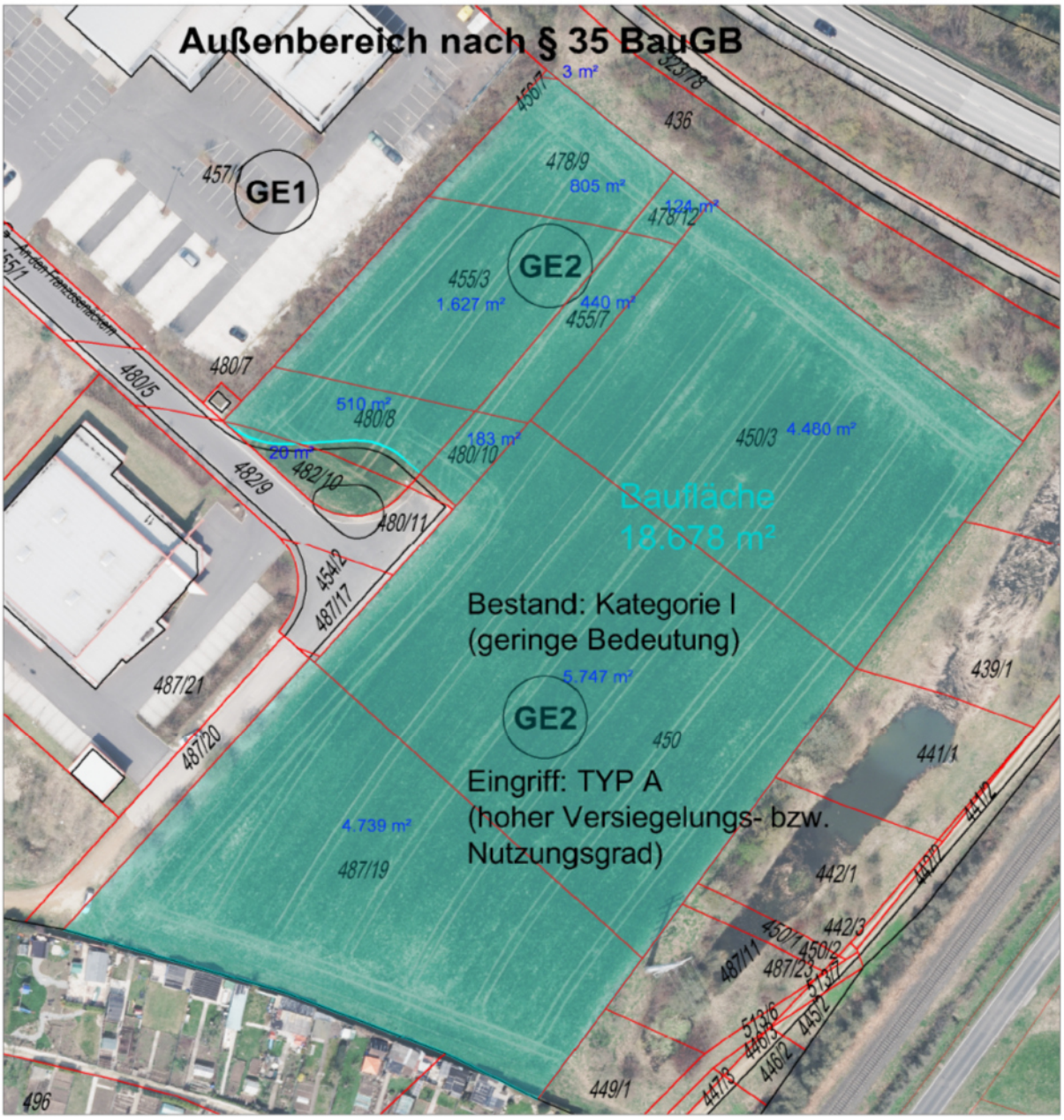
Der Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs erfolgt entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ nach der nachfolgenden Matrix.

**Abb. 7:** Matrix zur Festlegung der **Kompensationsfaktoren**

| | **Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere** | |
|---|---|---|
| **Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild** | Typ A<br>**hoher** Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad<br>Festgesetzte GRZ > 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere | Typ B<br>**niedriger bis mittlerer** Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad<br>Festgesetzte GRZ ≤ 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere |
| Kategorie I<br>**Gebiete *geringer* Bedeutung:**<br>• Ackerflächen<br>• Intensiv genutztes Grünland, intensiv gepflegte Grünflächen<br>• Verrohrte Gewässer<br>• Ausgeräumte Agrarlandschaften<br>• ... (vgl. Liste 1 a) | Feld A I<br>**0,3 – 0,6** | Feld B I<br>**0,2 – 0,5**<br>(In den Planungsfällen des vereinfachten Vorgehens gem. 3.1 ist dem Rechnung getragen) |
| Kategorie II<br>**Gebiete *mittlerer* Bedeutung:**<br>• Nicht standortgemäße Erstaufforstungen und Wälder<br>• Bauminseln, Feldgehölze, Hecken, Hohlwege<br>• Artenreiches oder extensiv genutztes Grünland, soweit nicht in Liste 1 c erfaßt<br>• Auenstandorte<br>• Bisherige Ortsrandbereiche mit eingewachsenen Grünstrukturen<br>• ... (vgl. Liste 1 b) | Feld A II<br>**0,8 – 1,0** | Feld B II<br>**0,5 – 0,8**<br>(in besonderen Fällen 0,2)* |
| Kategorie III<br>**Gebiete *hoher* Bedeutung:**<br>• Naturnah aufgebaute, standortgemäße Wälder mit hohem Anteil standortheimischer Baumarten<br>• Ältere Gebüsch- und Heckenlandschaften, artenreiche Waldränder<br>• Natürliche u. naturnahe Fluss-u. Bachabschnitte<br>• Flächen mit Klimaausgleichsfunktion f. besiedelte Bereiche<br>• Bereiche traditioneller Kulturlandschaften mit kulturhistorischen Landnutzungsformen<br>• ... (vgl. Liste 1 c) | Feld A III<br>**1,0 – 3,0**<br>(in Ausnahmefällen darüber) | Feld B III<br>**1,0 – 3,0**<br>(in Ausnahmefällen darüber) |

* unterer Wert bei sonstigen Gebieten und Flächen, z. B. bei intensiv genutzten Spiel- und Sportplätzen mit nur teilweise versiegelten Flächen

Die Außenbereichsflächen werden intensiv ackerbaulich genutzt. Entsprechend Liste 1a des Leitfadens haben sie geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I). Der Bebaungsplan legt eine maximal zulässige GRZ von 0,8 fest, d. h. Typ A – hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad. Damit ergibt sich eine Bedarf an Ausgleichsfläche von 0,3 – 0,6 der Baugrundstücksflächen. Erforderlich ist ein Faktor von 0,6, da bei den Spannen der Kompensationsfaktoren (0,3 – 0,6) die Verwendung eines niedrigeren Komensationsfaktors nur dann gerechfertigt werden kann, wenn umfassende Vermeidungsmaßnahmen der Liste 2 des Leitfadens festgesetzt werden. Diese Festsetzungen wurden nicht getroffen, um den Gewerbeteibenden nicht übermäßig einzuschränken und zu belasten und eine möglcihst ortimale bauliche Gewerbenutzung zu ermöglcihen. Den belangen der Wirtschaft, auch ihrer mittelständichen Struktur wurde hier Vorrang gewährt. Die Nachfolgende Abbildung stellt den Eingriff katographisch dar mit einer grundstücksbezogenen Flächenbilanzierung.




Festgesetzte GRZ = 0.8 Ausgleichsbedarf : insgesamt 11.207 m²
Ausgleichsfaktor nach dem Leitfaden: 0,6

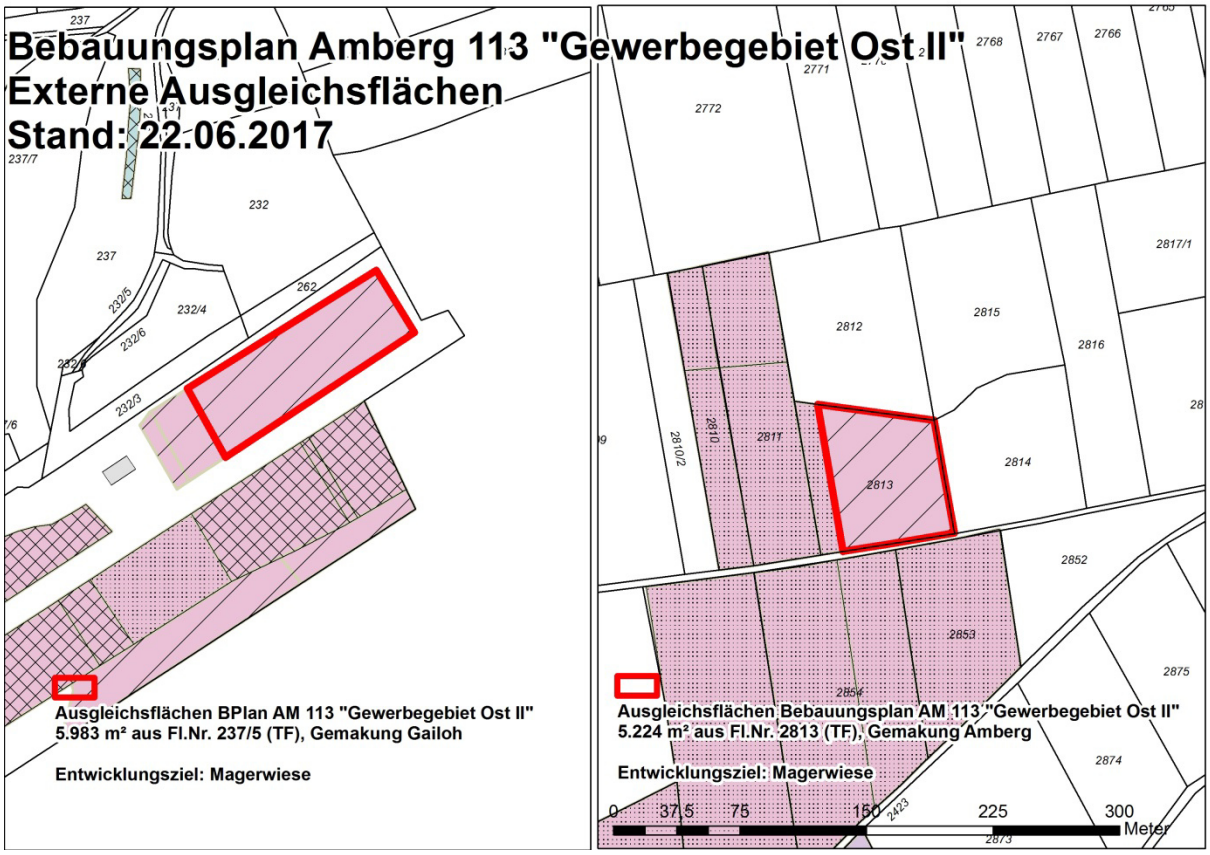
Erforderliche Ausgleichsflächen je FlNr:

FlNr. 450 = 3.448 m²
FlNr: 450/3 = 2.688 m²
FlNr: 455/3 = 976 m²
FlNr: 455/7 = 264 m²
FlNr: 456/7 = 2 m²
FlNr: 478/9 = 483 m²
FlNr: 478/12 = 74 m²
FlNr: 480/7 = 12 m²
Teilfläche
FlNr: 480/8 = 307 m²
Teilfläche
FlNr: 480/10 = 110 m²
FlNr: 487/19 = 2.843 m²

Die erforderlichen Ausgleichsflächen für die Eingriffe auf den Baugrundstücken betragen 11.207 m² und sind entsprechend § 9 Abs. 1a BauGB an anderer Stelle zugeordnet (Festsetzung 9.2). Der Ausbau des Wendehammers löst, wie bereits erwähnt, kein Erfordernis eines Ausgleiches aus, da er im rechtskräftigen Bebauungsplan „An den Franzosenäckern“ bereits enthalten ist.

## 13.3. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplans

Die zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen erfolgen auf zwei verschiedenen Teilflächen, welche von der Stadt Amberg bereitgestellt wurden (Ökokontoflächen). Lage und Abgrenzung der Ausgleichsflächen sind auf der nachfolgenden Karte dargestellt.




Anlage einer Magerwiese auf Fl. Nr. 237/5, Gemarkung Gailoh

Die Fläche ist der verbleibende Rest einer komplexen Biotopstruktur im räumlichen Zusammenhang in der „Köferinger Heide“. Die Flächen sollen das Naturdenkmal erweitern und auch als Pufferzone auf äußere Einflüsse wirken. Derzeit wird die Fläche landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt, wobei durch kompletten Düngeverzicht seit ca. 3 Jahren die Fläche ausgehagert wird. Nach Rechtskraft des Bebauungsplans soll die Fläche endgültig aus der ackerbaulichen Nutzung genommen, der Oberboden abgetragen und im Zusammenhang mit den angrenzenden Flächen mit Schafen beweidet werden.

Anlage einer Magerwiese auf Fl.Nr. 2813, Gemarkung Amberg

Derzeit ist die intensiv bewirtschaftete Wiese an einen Biolandwirt verpachtet, der eine 3-schürige Mahd betreibt. Zukünftig soll die Fläche durch kompletten Düngemittelverzicht extensiv genutzt werden. Das Pachtverhältnis bleibt, jedoch erhält der Landwirt als Ausgleich für geringere Einnahmen einen entsprechenden Ausgleich. Langfristig soll die Fläche zweischürig

genutzt werden. Inwieweit durch häufigere Mahd in den ersten Jahren die Extensivierung forciert werden soll, wird im Rahmen des Monitorings abhängig von der sich einstellenden Artenvielfalt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen sein.

Entsprechen der Satzung der Stadt Amberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen beinhalten die Ausgleichsmaßnahmen zur Umwandlung von Acker in extensiv genutztes Grünland (Nr. 5.3) folgende Maßnahmen:

- Bodenvorbereitung, ggf. Abtragen und Abtransport der Oberbodens
- Einsaat von Wiesengräsern und Kräutern
- bei Feuchtgrünland Rückbau von Entwässerungsmaßnahmen
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 5 Jahre

Entsprechen der Satzung der Stadt Amberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen beinhalten die Ausgleichsmaßnahmen zur Umwandlung von intensivem Grünland in extensiv genutztes Grünland (Nr. 5.4) folgende Maßnahmen:

- Nutzungsreduzierung
- Aushagerung durch Mahd und Verwertung oder Abtransport des Mähgutes
- bei Feuchtgrünland Rückbau von Entwässerungsmaßnahmen
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 5 Jahre

# 14. Anderweitige Planungsmöglichkeit

Zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans (Stadtratssitzung vom 30.09.2013, Vorlage Nr. 005/0063/2017) war eine alternative Planung mit einem SO für Möbelmarkt und einem SO für Erlebnisgastronomie, Live-Musik und Kleinkunstbühne südöstlich der Straße An den Franzosenäckern geplant mit einer Straßenverbindung zur Rosenthalstraße. Dafür sollte der nordwestliche Teil der Kleingartenanlage nach Südosten verlegt werden. Diese Planung wurde nicht weiter verfolgt, da sich die Teilverlegung der Kleingartenanlage nicht realisieren ließ. Für Natur, Landschaft und Boden verursacht der Bebauungsplan weniger Beeinträchtigungen, da die eingewachsenen Gartenparzellen durch überwiegend versiegelte Flächen des SO ersetzt worden wären.

Weitere Planungsalternativen wurden nicht verfolgt, da es sich bei dem Bebauungsplan nicht um eine Neuplanung handelte, sondern das GE Ost hinsichtlich Straßensystem und Aufteilung der Baugrundstücke bereits vorhanden ist.

# 15. Zusätzliche Angaben des Umweltberichts

## 15.1. Methodik

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Die Bestandsaufnahme und Beurteilung der Schutzgüter erfolgte durch die Auswertung von Luftbildern, Ortsbegehungen und Auswertung der Biotopkartierung Bayern. Im Hinblick auf die Bewertung der Schutzgüter Boden, Wasser/Grundwasser und Klima/Luft und Erholungseignung für den Menschen konnte auf Angaben des ABSP, der Geologischen Karte Bayern und eine Untersuchung von Boden und Grundwasser im benachbarten Baugebiet Bergsteig Mitte zurückgegriffen werden. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde nach dem Bayerischen Leitfaden berechnet. Als Beurteilungsgrundlagen zum Schutzgut Mensch (Lärm) dienten im Rahmen des Schallschutzgutachtens die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm und die DIN 18005 Teil 1, Schallschutz im Städtebau. Verkehrslärm und Gewerbelärm wurden dabei, der DIN 18005 entsprechend, nicht addiert, sondern getrennt betrachtet.

## 15.2. Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Es erfolgte keine technische Messung von eventuell vorhandenen Gerüchen, Licht und Strahlung oder Erschütterungen und Vibrationen. Die Einschätzung erfolgte sensorisch bei den Ortsbegehungen.

Für die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser wurde im Planbereich keine gesonderte Baugrunduntersuchung gemacht.

Ein faunistisches Gutachten wurde nicht erstellt, es erfolgte eine Einschätzung auf Grundlage von Rückschlüssen aus den Begebenheiten vor Ort und den vorhanden Biotoptypen.

### 15.3. Monitoring

Nach § 4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, die in der Abwägung als erheblich eingestuften Auswirkungen nach der Durchführung zu überwachen. Diese Überwachung dient der Möglichkeit frühzeitig unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die „Umwelt“ zu ermitteln und gegebenenfalls Abhilfe zu schaffen.

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 für den Erhalt und Zustand dieser Lebensräume 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 Pflegemaßnahem im Rahmen des Monitorings in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen.

## 16. Zusammenfassung

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung Bebauungsplans Amberg 113 „Gewerbegebiet Ost II“ wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Dafür werden die durch die Planung voraussichtliche hervorgerufenen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im vorliegenden Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Im Südosten des Stadtgebietes liegt das Gewerbegebiet Ost an der B 85 und an Leopoldstraße. Die Erschießung ist erstellt und der überwiegende Teil der Sondergebiets- und Gewerbeflächen wird baulich genutzt. Nach Aufhebung des ursprünglichen Bebauungsplans “Gewerbegebiet Ost“ war es zur Gewährleitung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung der Einzelhandelsnutzung erforderlich, einen neuen Bebauungsplan aufzustellen. Daneben sollten den Außenbereichsflächen im Südosten wieder ein Baurecht als Gewerbegebiet gegeben werden und es erfolgten Anpassungen wegen der nun beschlossenen Erhaltung des nordwestlichen Teils der bestehenden Kleingartenanlage.

<u>Schutzgut Arten und Lebensräume und Landschaftsbild:</u>

Das GE Ost weist ein 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 einzeln um die Gehölzbestande an den Böschungen und Einschnitten der B 85 und des Gehölzaufwuchses auf dem RRB. Gliedernde Funktion im Baugebiet haben die eingrünenden Gehölze des SO1, eine Hecke auf der Böschung entlang der südöstlichen Grenze des Baugrundstückes FlNr. 457/1 und der bewachsene Lärmschutzwall im Westen des Planungsgebietes. Diese werden durch Baumreihen entlang der Straßen ergänzt.

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

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen erfolgen Festsetzungen zum Erhalt der das Landschaftsbild prägenden linearen Gehölzbiotope mit Bedeutung für den Biotopschutz, auch im Hinblick auf ein Biotopverbundsystem. Die Planung greift deshalb mit einer kleinen Ausnahme an der Straße Am Bergsteig in diese aus Sicht des Biotopschutzes und Landschaftsbildes wirksamen Elemente nicht ein.

<u>Schutzgut Boden, Wasser, Grundwasser, Klima und Lufthygiene:</u>

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. Zur Vermeidung von Bodenversiegelungen sind befestigte Flächen auf das notwendige Maß zu beschränken

Es sind keine fließenden oder stehenden Gewässer vorhanden. Es herrscht ein hohes Kontaminationsrisikos des Grundwassers mit einer potentiell vorhandenen Gefährdung bei Versickerung von verunreinigtem Oberflächenwasser. Eine direkte Beeinflussung des Grundwasserkörpers wird auf Grund des Flurabstands durch die Baumaßnahmen nicht erfolgen. Zur Vermeidung von Schwermetallbelastungen sind kupfer-zink- und bleigedeckte Dächer nur beschichtet auszuführen und das Grundwassers ist durch Abdichtung des Bodens bei gewerblich, intensiv genutzten Flächen mit einen erheblichen Fahrbetrieb und/oder Umschlag mit wassergefährdenden Stoffen und Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in das Kanalnetz zu schützen.

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 Boden durch Versiegelung und Überbauung wird sich weiter fortsetzten 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.

Schutzgut 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 und der Bahnstrecke geräuschbelastet. Für Bereiche werden die Orientierungswerte für Gewerbegebiete der DIN 18005 überschritten.

Für jedes Baugrundstück wurden immissionswirksame, flächenbezogenen Schallleistungspegel festgelegt. Diese bewirken, dass auf den Gewerbegebietsflächen aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung und unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch die bestehenden gewerblichen Nutzungen eine entsprechende Nutzung zur Tagzeit teilweise nur eingeschränkt möglich ist. Zur Nachtzeit ist die Nutzung entsprechend den in der Umgebung zur Nachtzeit niedrigeren Orientierungswerten gebietsüblich eingeschränkt.

Da das Baugebiet noch nicht vollständig baulich genutzt ist, erfolgt zum heutigen Zustand noch im gewissen Rahmen unter Einhaltung der einschlägigen Richt- und Orientierungswerte eine Zunahme der Lärmquellen. Durch Festsetzungen von immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln, der aktiven Lärmschutzanlage und dem Ausschluss von Wohnnutzung im Planbereich werden für die angrenzenden Wohngebiete und innerhalb des GE Ost die nach Immissionsschutzrecht zulässigen Richt- und Orientierungswerte eingehalten.

Zur Minderung der Lärmimmissionen im westlich angrenzenden Wohngebiet ist der vorhandenen Wall als aktive Lärmschutzanlage festgesetzt.

Schutzgut Kultur und sonstige 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.

Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen sind nur auf den Außenbereichsflächen im Südosten des Plangebiets erforderlich. Die zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen mit einer Große von ca. 1,1 ha erfolgen auf zwei verschiedenen Teilflächen, welche von der Stadt Amberg bereitgestellt wurden (Ökokontoflächen) mit dem Entwicklungsziel Magerwiese.

Bei der nicht 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 Außenbereichsflächen gleiche negativen Auswirkungen auf die Umwelt erfolgen werden. Dies gilt auch für die Ausbereichsgrünstücke im Südosten des Planbereiches, da davon auszugehen ist, dass für die noch verbleibenden Grundstücke 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 Bebauungsplanaufstellung diese nicht im Bestand geschützt sein und könnten ersatzlos beseitigt werden.

Eine anderweitige Planungsmöglichkeit mit einem Möbelmarkt wurde verworfen und auf Grund der bereits existierenden Straßen und baulichen Anlagen sind Alternativplanungen nicht mehr realisierbar.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Die Bestandsaufnahme und Beurteilung der Schutzgüter erfolgte durch Luftbildauswertung, Ortsbegehungen und anhand der Biotopkartierung Bayern. Für die Beurteilung der Lärmauswirkungen ist eine schalltechnische Untersuchung erstellt worden.

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.

## 17. Verwendete Grundlagen und Literatur zum Umweltbericht


- Arten und Biotopschutzprogramm Bayern ABSP Amberg (Bearbeitungsstand 08-2010)
- Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft ein Leitfaden, 2. erweiterte Auflage Januar 2003
- Biotopkartierung 2006
- Flächennutzungs- und Landschaftsplan i.d.F. 19.05.2017
- Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013
- Orientierende und detaillierte Altlastenerkundung unter der Berücksichtigung der Rüstungsaltlasten und Auffüllbereiche – Untersuchungsbericht Protect Umweltschutz GmbH vom 12.05.2005
- Regionalplan Oberpfalz Nord
- Satzung der Stadt Amberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen vom 23. September 2002
- Schalltechnische Untersuchung der Beratenden Ingenieure Andreas Kottermair vom 16.07.2014 (Auftragsnummer: 4789.0/2014-AS)