



AMBERG

Zusammenfassende Erklärung

Zum Bebauungsplan AM 113 "Gewerbegebiet Ost II"
(gemäß §10 Abs.4 BauGB)

1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

1.1. Schutzgut Mensch

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.

1.2. Schutzgut Pflanzen und Tiere

Das GE Ost weist eine gute Ein- und Durchgrünung mit Baum- und Strauchbeständen auf, welche sich entlang der B 85 und Bahnlinie in die freie Landschaft und in das Stadtgebiet fortsetzen und damit Bestandteile im Biotopverbund bilden. Bei diesen linear ausgeprägten Lebensräumen handelt es sich im einzelnen um die Gehölzbestände an den Böschungen und Einschnitten der B 85 und des Gehölzaufwuchses auf dem RRB. Gliedernde Funktion im Baugebiet haben die eingrünenden Gehölze 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 mittlerweile Altgrasfluren oder extensives Grasland (jährliche Mahd) mit vereinzelt Gehölzaufwuchs entwickelt. Diese werden durch die bauliche Nutzung beseitigt werden.

1.3. Schutzgut Boden, Wasser, Klima, Luft

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

1.4. Schutzgut Landschaft

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.

1.5. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

2. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger Öffentlicher Belange

Fachstelle	Thema	Art und Weise der Berücksichtigung
Immissionsschutzbehörden	Eine schalltechnische Untersuchung hinsichtlich der Lärmauswirkungen wurde gefordert	Die schalltechnische Untersuchung zur Bebauungsplanaufstellung ist erstellt worden und die Vorschläge zu den Immissionsschutzfestsetzungen wurden im Bebauungsplan übernommen.
Naturschutzbehörde	Forderung nach einer ausreichende Begrünung der Parkplatzflächen, Empfehlung zur Dachbe-	Auf den Parkplätzen im SO und GE sind je 16 Stellplätze ein Laubbaum 1. Ordnung zu pflanzen und es erfolgte im Bebauungsplan die allgemeine Empfehlung für Dachbegrü-

	grünung zumindest der Nebengebäude	nungen.
Wasserrechtsbehörde	<p>Beschränkung der befestigten Flächen auf das notwendige Maß; Wegen Schwermetallbelastung des Regenwassers keine Dacheindeckung mit nicht beschichteten Blechen; Beurteilung des Regenwassers von Einleitung in die Regenrückhaltebecken nach ATV-DVWK-Merkblatt M 153;</p> <p>Empfehlung zur Versickerung von nicht verschmutzten Regenwasser auf den Baugrundstücken</p>	<p>Im Bebauungsplan sind befestigte Flächen auf das notwendige Maß zu beschränken. Zudem sind zur Vermeidung von Schwermetallbelastungen kupfer-, zink- und bleigedechte Dächer nur in beschichteter Ausführung auszuführen. 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. Eine qualitative Beurteilung hat nach ATV-DVWK-Merkblatt M 153 zu erfolgen.</p> <p>Auf Festsetzungen zu versickerungsfähigen Oberflächengestaltungen wurde verzichtet, da nur auf dem benachbarten Gebiet Bergsteig Mitte Untersuchungen von 2005 zur Altlastensituation vorliegen, dass dort der Boden versickerungsfähig ist. Für das Baugebiet liegen keine Kenntnisse vor, ob der Untergrund auf den Baugrundstücken versickerungsfähig ist. Deshalb erfolgt keine 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.</p>
Wasserwirtschaftsamt Weiden	<p>Empfehlung zum sparsamen Umgang mit Wasser;</p> <p>Wegen Schwermetallbelastung des Regenwassers keine Dacheindeckung mit unbeschichteten Blechen;</p> <p>Die Hinweise zur Einleitung der betrieblichen Abwässer in die öffentliche Abwasseranlage ebenso der Hinweis auf die Behandlung von Untergrundverunreinigungen, welche im Zuge von Baumaßnahmen auftreten sind im Bebauungsplan</p>	<p>Der sparsame Umgang mit Wasser sowie die Verwendung von wassersparenden Armaturen wurden in den Empfehlungen aufgenommen.</p> <p>Es sind zur Vermeidung von Schwermetallbelastungen kupfer-, zink- und bleigedechte Dächer nur in beschichteter Ausführung zulässig.</p> <p>Die entsprechenden Hinweise wurden im Bebauungsplan aufgenommen.</p>

	<p>aufzunehmen.</p> <p>Für neue Betriebe mit hohem Wasserverbrauch sind wassersparende Verfahren verbindlich vorzuschreiben bzw. bei bestehenden Betrieben anzustreben.</p>	<p>Für neue Betriebe mit hohem Wasserverbrauch wird die Verwendung von wassersparenden Verfahren (z. B. Kreislaufführung, Mehrfachverwendung usw.) nicht vorgeschrieben. Sie lässt sich nicht durch die konkrete städtebauliche Situation begründen und stellt gegenüber Betrieben in anderen Gebieten einen nicht beabsichtigten Eingriff in die eigentumsrechtliche Gestaltungsfreiheit der Betriebsabläufe dar, u. U. mit finanziellen Nachteilen. Ein geeignetes Instrument zur Umsetzung solcher Regelungen wäre eine allgemeingültige Festlegung in den einschlägigen Fachgesetzen. Im Bebauungsplan erfolgte die Aufnahme einer Empfehlung.</p>
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	<p>Hinweis auf die vorhandenen Baudenkmäler und Prüfung einer Beeinträchtigung der Denkmäler.</p>	<p>Im Bebauungsplan sind die Baudenkmäler (Thomas Glaswerk, Leopoldkaserne, Holzbaracken an der Leopoldstraße) als Hinweis eingetragen. Im Umweltbericht ist der Listentext und Hinweise auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4-6 DSchG aufgenommen.</p> <p>Von der Planung gehen auf Grund der Distanz und vorhandener Sichtbarrieren keine negativen Auswirkungen auf die Baudenkmäler aus.</p>
Stadtverband Amberg der Kleingärtner	<p>Widerspruch zur Teilverlegung der Kleingartenanlage nach Süden</p>	<p>Eine Verlegung des nordwestlichen Teils der Kleingartenanlage nach Süden wurde von der Stadt Amberg nicht mehr verfolgt. Am 20.04.2015 wurde in der Stadtratssitzung der Erhalt der Kleingartenanlage im Bestand beschlossen. Der Bebauungsplan berücksichtigt den Erhalt der Anlage.</p>

3. Öffentlichkeitsbeteiligung

Thema	Art und Weise der Berücksichtigung
Verlegung der Kleingartenanlage	<p>Von der Vorstandschaft der Dauerkleingartenanlage „Am Bergsteig“ und Pächtern der Gartenparzellen sind in Form von Sammelstellungen mit Unterschriftenlisten Stellungnahmen im November / Dezember 2013 eingegangen. Die Stellungnahmen richten sich gegen eine Teilverlegung der Anlage nach Süden und vorsorglich auch gegen eine Auflösung der gesamten Kleingartenanlage.</p> <p>Eine Verlegung des nordwestlichen Teils nach Süden wird von der Stadt</p>

	Amberg nicht mehr verfolgt. Am 20.04.2015 wurde in der Stadtratssitzung der Erhalt der Kleingartenanlage im Bestand beschlossen. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf berücksichtigt den Erhalt der Anlage.
--	---

4. Gründe für die Wahl des Planes nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden Planungsalternativen

Zum Aufstellungsbeschluss des war eine alternative Planung mit einem SO für Möbelmarkt und einem SO für Erlebnisgastronomie, Live-Musik und Kleinkunsthöhne 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.

Erstellungsdatum: 28.02.2019

Bearbeiter: Tiefel