

Bebauungsplan
Amberg 117 „Bergsteig Mitte II“



Begründung, Fassung vom 20.01.2016
Die Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplans

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 117 „Bergsteig Mitte II“

Inhalt

0. **Verfahrensablauf**

1. **Räumlicher Geltungsbereich**

- 1.1 Räumliche Lage
- 1.2 Topografie

2. **Planungsrecht**

- 2.1 Landes- und Regionalplanung
- 2.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplan
- 2.3 Bebauungspläne

3. **Bestand**

- 3.1 Städtebauliche Situation
- 3.2 Verkehr
- 3.3 Infrastruktur
- 3.4 Entwässerung, Ver- und Entsorgung
- 3.5 Natur und Landschaft
- 3.6 Immissionen
- 3.7 Boden

4. **Planungsanlass und Ziele**

- 4.1 Anlass der Planung
- 4.2 Entwicklungsziele
- 4.3 Bauungskonzept
- 4.4 Erschließungskonzept
- 4.5 Ruhender Verkehr
- 4.6 Grün- und Freiraumkonzept
- 4.7 Immissionsschutz
- 4.8 Altlasten

5. **Planinhalte**

- 5.1 Grenzen
- 5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
- 5.3 Baugrenzen
- 5.4 Baugestaltung und Höhen
- 5.5 Garagen Stellplätze und Nebenanlagen
- 5.6 Öffentliche Verkehrsflächen
- 5.7 Flächen für Versorgungsanlage und Versorgungsleitungen
- 5.8 Grünordnung, Natur und Landschaft
- 5.9 Immissionsschutz
- 5.10 Altlasten

6. **Städtebauliche Kenndaten**

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 117 „Bergsteig Mitte II“

0. **Verfahrensablauf**

Im Areal ist bereits durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan Baurecht geschaffen. Die Überplanung des Bebauungsplans Amberg 81 "Bergsteig Mitte" erfolgte durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans Amberg 117 "Bergsteig Mitte II" mit einem reduzierten Geltungsbereich. Nicht mehr enthalten sind Bolzplatz sowie der Sport- und Grünanlagenbereich im Südosten, der Wohnbereich im Norden zwischen Kirche und Sportplatz wurde im Bebauungsplanverfahren Königsberger Straße separat entwickelt.

Mit dem Aufstellungsbeschluss am 27.01.2014 wurden die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen und vom 24.02.2014 bis 24.03.2014 durchgeführt. Die Bekanntmachung dafür erfolgte im Amtsblatt vom 21.02.2014.

Die im Lauf der Bearbeitung entwickelten baulichen Veränderungen, die hauptsächlich der Lärmproblematik geschuldet waren, wurden vom Stadtrat am 27.07.2015 gebilligt und auf dieser Basis ein Beschluss zur erneuten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gefasst. Der Bekanntmachung am 18.09.2015 im Amtsblatt folgten die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung vom 21.09.2015 bis 23.10.2015 und die erneute frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ab dem 18.09.2015.

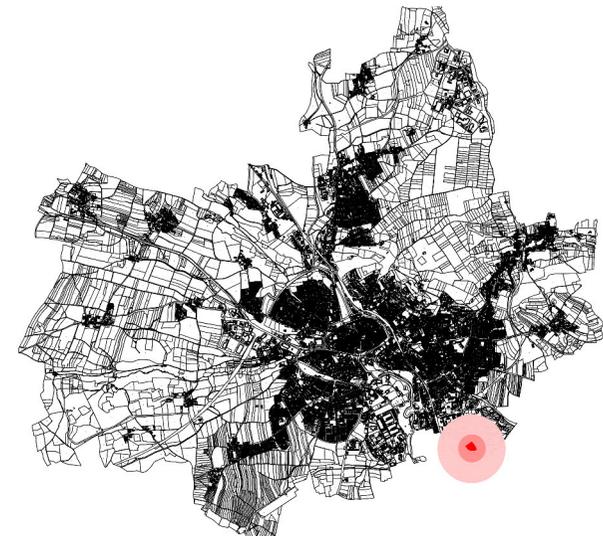
Da im westlichen Bereich die Planungsabsichten bereits klar erkennbar und weiterentwickelbar sind, im östlichen Bereich jedoch noch Diskussionen zur Gemengelage und zum Lärmschutz geführt werden müssen, soll der Geltungsbereich nun in 2 Planungsabschnitten weiterentwickelt werden.

Im vorliegenden 1. Planungsabschnitt (1.PA) soll nun der westliche Bebauungsplanabschnitt zur Planreife geführt werden.

1. **Räumlicher Geltungsbereich**

1.1 Räumliche Lage

Das überplante Gebiet des gesamten Bebauungsplanareals liegt im Stadtteil Bergsteig im Südosten des Stadtgebiets nahe der Grenze zur Gemeinde Kümmersbruck. Der jetzt im Planungsabschnitt 1 weiterentwickelte Teilbereich umfasst inhaltlich den Viertelkreis zwischen Breslauer Straße, Rosenthalstraße und Claudiweg. Er liegt im Südwesten des Gesamtplans.



Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 117 „Bergsteig Mitte II“

Der Geltungsbereich beinhaltet sowohl öffentliche Straßen als auch private Flächen und umfasst ein Areal mit ca. 1,32 ha

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen gemäß § 9 (7) folgende Flurnummern:

2024/80, 2024/120 und 2024/121 (beide Claudiweg),
2014/83 und 2024/19 (beide Teilflächen der Rosenthalstraße),
2024/95 und 2024/112 (beide Rosenthalstraße) und
2024/63, (Teilfläche der Breslauer Straße).

1.2 Topografie

Die Oberflächen im Geltungsbereich sind weitgehend eben, es ist lediglich eine leichte Südexposition erkennbar. Dies gilt sowohl für die Straßen als auch für den Wohn- und Mischgebietsbereich.

2. Planungsrecht

2.1 Landes- und Regionalplanung

Im Regionalplan (Stand 01.04.2014) ist der Geltungsbereich im Bereich der Siedlungsflächen der Stadt Amberg dargestellt. Das Nutzungsschema des Bebauungsplans entspricht der im Regionalplan vorgesehenen Wohn- und Mischnutzung.

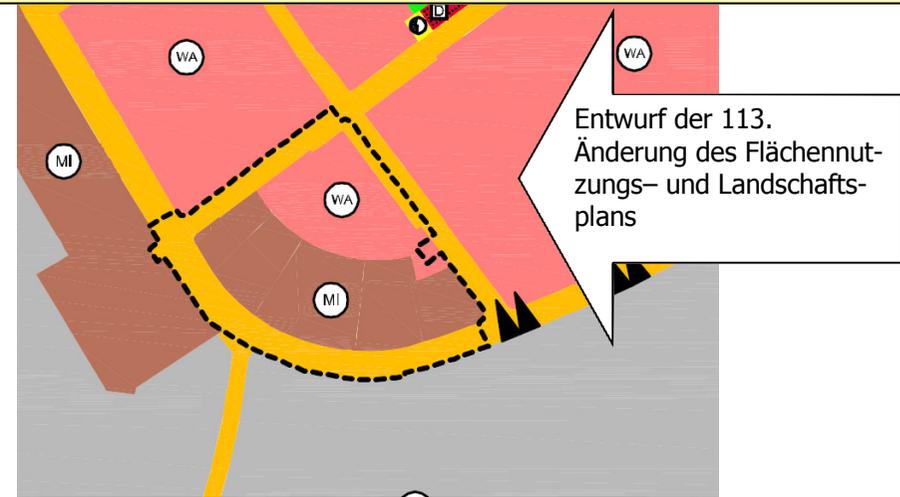
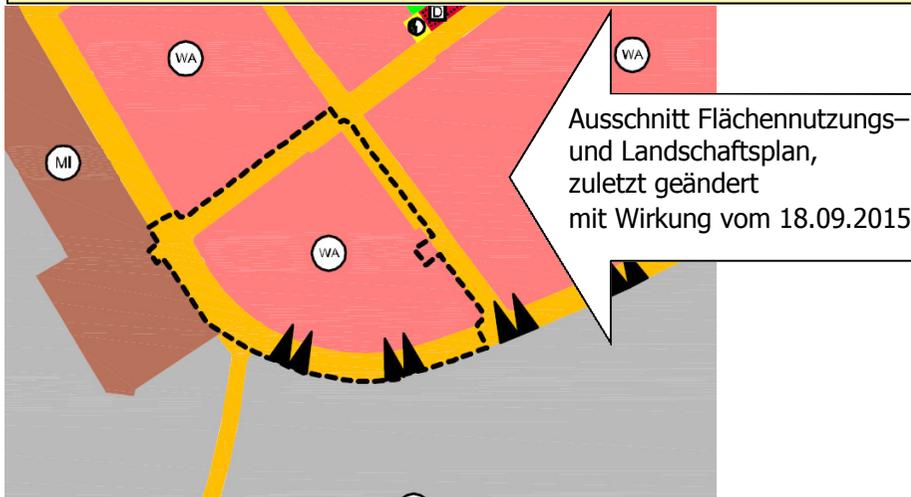
2.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan sind die Grundstücke ausschließlich als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit umliegenden Straßenverkehrsflächen dargestellt. Die Allgemeinen Wohngebietsflächen sind von Süden her als „durch gewerblichen Lärm beeinträchtigt“ gekennzeichnet. (Gewerblicher Lärm, Gewerbeflächen, deren Planungsrichtpegel > 5 dB(A) (nach DIN 18005) über den angrenzenden Bauflächen liegt).

Im Wege der 113. Änderung des Flächennutzungsplans wird die bisherige Planung inhaltlich an die Planung des Bebauungsplanentwurfs angepasst. Im südlichen –an das Gewerbegebiet angrenzenden– Bereich soll die bestehende Gemengelage entzerrt werden. Hier ist statt der Wohngebietsentwicklung ein Mischgebietsstreifen vorgesehen. Durch den geplanten Abbruch der vorhandenen Bausubstanz kann diese neue, dem bestehenden Nutzungsgefüge angepasste Mischgebietsentwicklung als Zielsetzung erfolgen.

Die inhaltlichen Änderungen betreffen also nur die Ausweisung des Mischgebietsstreifens im südlichen Geltungsbereich und den dadurch bedingten Wegfall der (Darstellung) Lärmbeeinträchtigung.

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 117 „Bergsteig Mitte II“



Flächenbilanz des Flächennutzungsplans:

Geltungsbereich der 113. Änderung:	1,32 ha = 100%
WA (Allgemeines Wohngebiet)	0,34 ha = 26%
MI (Mischgebiet)	0,58 ha = 44%
Verkehrsflächen	0,40 ha = 30%

2.3 Bebauungspläne

Das Areal wurde bereits durch den Bebauungsplan Amberg 81 „Bergsteig Mitte“ überplant. Der Bebauungsplan wurde am 19.11.2005 rechtskräftig. Die Bebauung wurde bis heute nur in einem kleinen Teilbereich innerhalb des 2. Planungsabschnitts ausgeführt. Im Bereich des 1. Planungsabschnitts erfolgten bisher keine Abbruch- oder Neubaumaßnahmen. Der Bebauungsplan wird durch den vorliegenden Bebauungsplan überschrieben.

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 117 „Bergsteig Mitte II“

Bisher rechtskräftiger Bebauungsplan Amberg 81 „Bergsteig Mitte“



- Bereits erfolgte, separate Entwicklung des nördlichen Teils im Bebauungsplan Amberg 123 „An der Königsberger Straße“
- Weiterentwicklung des südwestlichen Bereichs im vorliegenden Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Amberg 117 „Bergsteig Mitte II“ 1. Planungsabschnitt

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 117 „Bergsteig Mitte II“

3. Bestand

3.1 Städtebauliche Situation

Die Wohnnutzung am Bergsteig begann ursprünglich als Arbeitersiedlung der Flaschenfabrik und Glasschleiferei der 1920-er Jahre. In der Zeit nach dem 2. Weltkrieg wurde für die Flüchtling aus der benachbarten Leopold-Kaserne eine Barackensiedlung gebaut. Auch die massiven Wohngebäude stammen überwiegend aus den 1950-er Jahren mit der entsprechenden Bausubstanz. Im Lauf der Jahre verursachten das Wohngefüge, der bauliche Zustand der Wohnungen und das Umfeld eine kleinräumige soziale Segregation innerhalb des Stadtgebiets auf die von Seiten der Stadt im Jahr 2001 mit dem Ideen- und Realisierungswettbewerb „Erneuerung des Viertels Am Bergsteig“ reagiert wurde. Das Wettbewerbsergebnis bildete die Ausgangsbasis für die städtebaulichen Festlegungen im Bebauungsplan.

Der soziale Aspekt der Bebauung im Quartier wurde durch die Aufnahme in das Bund-Länder Investitionsprogramm Soziale Stadt begründet. Auch im Rahmen der letzten Fassung der Sozialraumanalyse des Basis Instituts besitzt der Bergsteig als Teil des Planungsraums 3 noch den höchsten Index zur sozialen Belastung im Stadtgebiet.



Blick auf den Geltungsbereich (Breslauer Straße im Osten und Claudiweg im Süden) mit dem zur Rosenthalstraße hin abschließenden Rundbau und dem Gewerbegebiet im Hintergrund

Ansicht des Rundbaus von der Rosenthalstraße. Die Bausubstanz aus den 50-er Jahren erlaubt keine wirtschaftliche Sanierung. Daher ist der Abbruch vorgesehen

Ansicht vom Knotenpunkt Breslauer Straße Claudiweg aus nach Süden in Richtung „Polzeibau“ rechts im Bild die bestehende Bebauung am Claudiweg. Ein Abbruch ist auch hier vorgesehen.

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 117 „Bergsteig Mitte II“

Städtebaulich ist der Rundbau an der Rosenthalstraße stadtteilprägend, der die Bahnlinie und die Erschließung konturiert bzw. nachvollzieht. Dieser Baukörper und die anderen Gebäude im Geltungsbereich sind 4-geschossige Wohngebäude aus den 50-er Jahren, größtenteils leerstehend. Da eine Sanierung aufgrund der Bausubstanz unwirtschaftlich ist, soll ein Abbruch und Neubau favorisiert werden. Der Bau entlang des Claudiwegs beinhaltet eine Mischnutzung mit kleingewerblichen Anteilen.

3.2 Verkehr

Die Erschließung ist Bestand. Das Areal ist von allen Seiten ausreichend von öffentlichen Erschließungsstraßen umgeben. Über die Parkplatzsituation lässt sich aufgrund der hohen Leerstandsquote der Wohnungen keine verlässliche Aussage treffen.

Die Verbindung zum Stadtgebiet erfolgt hauptsächlich über die Gerresheimer Straße und den Kreisverkehr Barbarastraße/Leopoldstraße, die Anbindung an das Gewerbegebiet Ost über die Rosenthalstraße. Eine Verbindung nach Süden in Richtung Kümmersbruck über die Bahnlinie existiert nicht.

Das Areal ist über die Citybuslinie 1 mit der Innenstadt bzw. dem Busbahnhof verbunden.



Erschließung über den Claudiweg.
Im Hintergrund das „Polizeigebäude“
mit der Durchfahrt .

Knotenpunkt Claudiweg-
Breslauer Straße

Ansicht der Rundbaus von der Rosenthal-
straße aus. Im Vordergrund die sog. Stig-
lerhalle.

Die Rosenthalstraße mit dem
Rundbau von Osten her gese-
hen.

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 117 „Bergsteig Mitte II“

3.3 Infrastruktur

Das Plangebiet besitzt eine sehr gute Ausgangsbasis für Familien und Ältere zur Deckung der Nachfrage an Gütern des täglichen Bedarfs und sozialer und freizeitorientierter Bedürfnisse.

In der Umgebung und fußläufig erreichbar sind 2 Standorte mit Lebensmitteldiscountern (im Bereich Kreisverkehr Leopoldstraße und im Gewerbegebiet Franzosenäcker). Im Gewerbegebiet Franzosenäcker sind dazu noch mehrere Fachmärkte angesiedelt.

Kinderbetreuung gewährleistet der an der Königsberger Straße gelegene Kindergarten/ Hort der Kirchengemeinde Heilige Familie. Am Bergsteig befindet sich ebenfalls die Sozialstation der Caritas.

Östlich der Kristallglasfabrik existiert ein weitläufiges Freizeitangebot das neben einem Bolzplatz auch ein Streetballfeld, Straßentennis und Beachvolleyball beinhaltet. Ein Spielplatz befindet sich unmittelbar nördlich des Areals des 1. Planungsabschnitts.

Kulturelle und kirchliche Bedürfnisse werden z.T. über die im Ortsteil ansässige katholische Kirchengemeinde Heilige Familie abgedeckt. Soziale Engagements für den Stadtteil befinden sich im ansässigen Stadtteilbüro und dem Bürgertreff am Claudiweg.

Das Sportangebot ist mit den Sportanlagen in der unmittelbaren Umgebung und dem Angebot der am Bergsteig ansässigen Vereine Inter Bergsteig und dem Ringerclub Bergsteig gut abgedeckt.

Bei den Sportanlagen befindet sich auch eine Gastronomie bzw. ein Begegnungszentrum des Ortsteils.

3.4 Entwässerung Ver- und Entsorgung

Die Grundversorgungsanlagen Strom, Wasser und Telekommunikation sowie die Kanäle sind bereits in den umliegenden Straßen vorhanden. Die Kanäle verlaufen im Trennsystem. Der Schmutzwasserkanal ist ausreichend dimensioniert und verläuft nach Südwesten hin in den Krumbachtalsammler. Der Regenwasserkanal im Quartier Bergsteig ist teils überlastet und bedarf in diesen Bereichen einer Aufweitung. Das Oberflächenwasser wird derzeit nach Süden in den Krumbach eingeleitet.



Beach Volleyball



Sportplatz



Claudiweg Nutzung EG

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 117 „Bergsteig Mitte II“

3.6 Immissionen

Bei der Entwicklung des Bebauungsplans „Am Bergsteig II“ stellt sich als primäre Herausforderung für die Nutzungskonzepte die Immissionsbelastung. Dabei ist in 2 Lärmquellen zu unterscheiden, einmal die durch das gegenüber der Rosenthalstraße gelegene Gewerbegebiet verursachten Emissionen und zum anderen die Rosenthalstraße selbst, deren Lärmemissionen als Haupterschließung des Gebiets und dabei vor allem für das Gewerbegebiet Bergsteig auf die zu überplanenden Grundstücke einwirken.

Die Schwierigkeit besteht in der geringen Entfernung der Immissionsorte von den Schallquellen.



Luftbild 1945

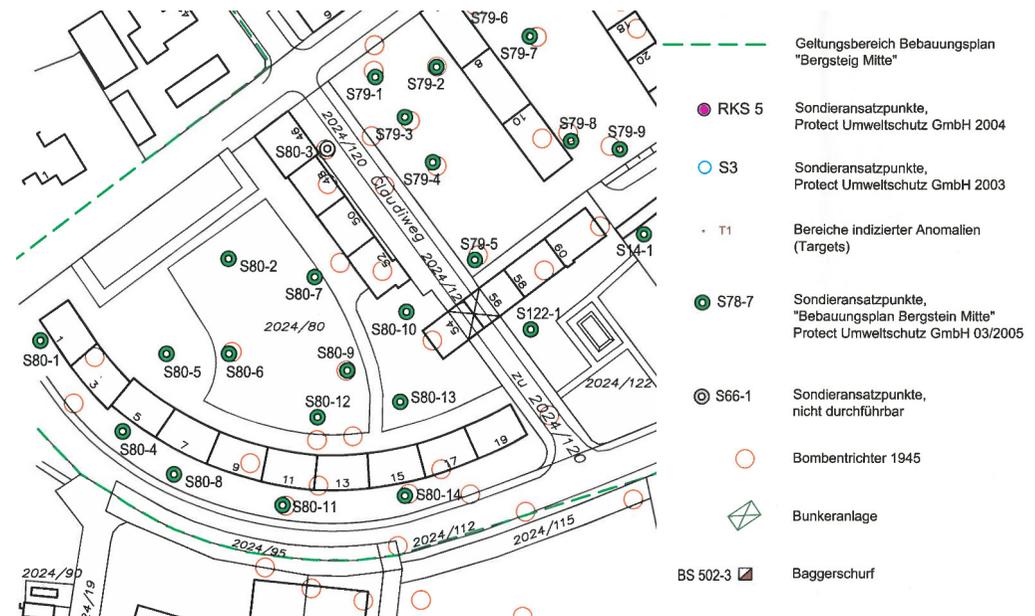
3.7 Boden

Aufgrund der Nähe zum Gewerbegebiet und der durch die Bombardierung des Areals im 2. Weltkrieg möglichen Rüstungsaltlasten wurde bereits im Jahr 2005 eine Altlastenerkundung der Firma Protect GmbH beauftragt. Die Inhalte und Empfehlungen für die Bauleitplanung wurden im Bericht vom 12.05.2005 festgehalten.

Für die zukünftige Nutzung und die Bauleitplanung relevant ist das Schutzgut menschliche Gesundheit.

In der Untersuchung wird als Ergebnis festgehalten, dass von einer Gefährdung im Areal des Geltungsbereichs nicht auszugehen ist.

Für den Fall von Eingriffen in den Untergrund ist allerdings von einem Restrisiko durch Munitionsrückstände und Blindgänger hinzuweisen. Aushub- und Tiefbaumaßnahmen sollten daher fachlich überwacht werden.



Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 117 „Bergsteig Mitte II“

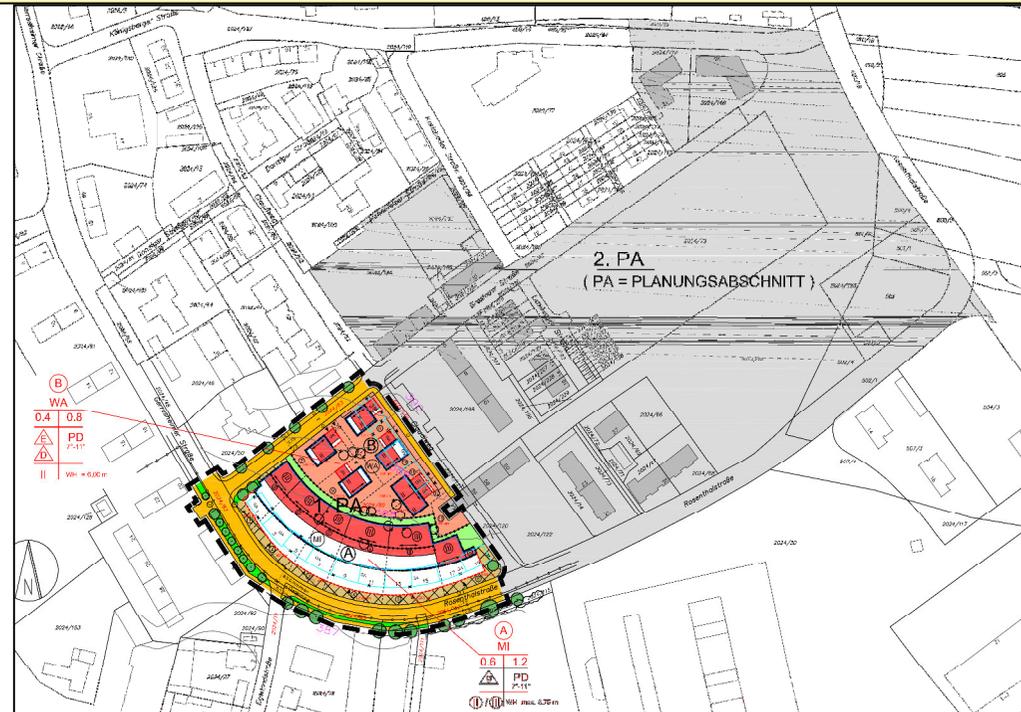
4. Planungsanlass und Ziele

4.1 Anlass der Planung

Nach bereits erfolgten Sanierungsmaßnahmen im „Bergsteig“ und der Errichtung und Verbesserung des Sport- und Freizeitangebots ist zur weiteren Entwicklung des Gebiets die Anpassung an die Anforderungen der heutigen Zeit erforderlich.

Der Bebauungsplan Amberg 81 "Bergsteig-Mitte" aus dem Jahr 2005 sieht den Erhalt der Geschosswohnungsbauten an der Rosenthalstraße und am Claudiweg und die Neuanlage einer größeren Reihenhaussiedlung im östlichen Abschnitt vor. Aufgrund der geänderten Nutzungsanforderungen und Ansprüche der Bewohner stagniert die Entwicklung im Gebiet. Die Nachfrage nach den im alten Bebauungsplan geforderten Reihenhäusern ist derzeit nicht vorhanden, die Erhaltung und Sanierung der 50-er Jahre Bauten ist unwirtschaftlich, da die Grundsubstanz der Gebäude nicht für Sanierungen ausreicht. Notwendige Installationen, Schallschutz, Brandschutz etc. könnten nur mit extremem Aufwand auf einen heutigen Stand gebracht werden.

Obwohl der Rundbau an der Rosenthalstraße typisches bauliches Erkennungsmerkmal des Bergsteigs ist, beschloss der Stadtrat im September 2013, dass ein Abbruch des Rundbaus und die Mietshäuser am Claudiweg möglich sein soll. Dies wird im Bebauungsplanentwurf umgesetzt.



Bebauungsplanentwurf Amberg 117 „Bergsteig Mitte II“

- Reduzierter Geltungsbereich
- Unterteilung in 2 Planungsabschnitte
- Entwicklung des 1. Planungsabschnitts
- Zielsetzung Mischgebietsnutzung im Süden im Gemengelagebereich

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 117 „Bergsteig Mitte II“

Nach Untersuchung und Planung verschiedener Nutzungs- und Erschließungsvarianten verfestigten sich die Planungen für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans für das straßenumschlossene Dreieck Rosenthalstraße, Breslauer Straße und Claudiweg. Wegen des aktuellen Zeitdrucks bei der baulichen Verwertung dieses Areals, soll dieser Planungsabschnitt daher als 1. Planungsabschnitt zur Planreife gebracht werden. Zeitlich anschließend wird für den größeren, östlichen Bereich (2. Planungsabschnitt) die Planung fortgeführt.

4.2 Entwicklungsziele

Ziel ist die Entwicklung und Schaffung von neuem Wohnraum, die Möglichkeit zur Verbindung der Funktionen Wohnen und Arbeiten sowie die Veränderung des Bewusstseins zum Stadtteil innerhalb und außerhalb des Quartiers. Die Unterstützung der Reaktivierung des Stadtteils soll durch eine sozialverträgliche Nachverdichtung und Nutzungsmischung erfolgen.

4.3 Bebauungskonzept

Zur Aufwertung des mittleren Teils des Stadtteils Bergsteig werden die Geschößwohnungsbauten mit nicht mehr zeitgemäßen niedrigen Wohnstandards durch Neubauten ersetzt. Dabei soll sich zur Rosenthalstraße hin orientiert eine mischgebietstypische Nutzung entwickeln. Damit wird auch im Hinblick auf die Lärmimmissionen auf die vorhandene und nicht beeinflussbare Gemengelage reagiert. Die Gebäudezeile im Mischgebiet nimmt die halbrunde und gebietsprägende Form des Bestandsgebäudes auf, sodass der typische Rundbaucharakter in modernerer Form erhalten bleiben kann.

Dahinter soll sich Wohnnutzung entwickeln. Festgesetzt ist hier ein Allgemeines Wohngebiet mit kleinteiligerer Struktur in Form von Einzel- und Doppelhäusern. Die Festsetzung der Straßenzeile im Mischgebiet als geschlossene Bauweise ermöglicht eine gute Lärmabschirmung und somit einen guten Schallschutz für diese Wohnlage.

Die Garagenaufelder sind der jeweiligen Nutzung bzw. dem Wohngebäude zugeordnet.

4.4 Erschließungskonzept

Das Gebiet ist nach dem Ausbau und der Verlängerung der Rosenthalstraße gut überörtlich und mit dem übrigen Stadtgebiet verbunden. Die Anbindungen werden in der Grafik auf der folgenden Seite nochmals dargestellt. Der Geltungsbereich selbst wird von den drei außenliegenden Ortsstraßen vollständig und ausreichend erschlossen. Im Wohngebietsbereich ist lediglich für ein Hinterliegergrundstück eine Erschließung durch einen Privatweg erforderlich.

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem.

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 117 „Bergsteig Mitte II“

Die Ver- und Entsorgungsanlagen sind im Bestand in den Erschließungsstraßen bereits vorhanden.

Durch den vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird keine zusätzliche Versiegelung und damit Verschärfung der angespannten Entwässerungssituation erfolgen, da die versiegelten Flächen nicht vergrößert werden (siehe Grafik auf der folgenden Seite). Angestrebt wurde darüber hinaus eine Verringerung der anfallenden Oberflächenwasser durch Festsetzungen zur Versickerung des Niederschlagswassers. So sind die Flachdächer der Garagen zu begrünen, nicht überbaubare Flächen sind mit Ausnahme der Zugänge, Zufahrten und Stellplätze gärtnerisch anzulegen und befestigte Flächen auf das notwendige Maß zu beschränken. Parkplätze, Stellplätze, Gemeinschaftsstellplätze mit ihren Zufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen, soweit keine wassergefährdende Stoffe zu besorgen sind.

Der ursprüngliche Geltungsbereich wurde im vorliegenden Verfahren in 2 Planungsabschnitte geteilt und auf die Fläche zwischen Rosenthalstraße, Claudiweg und Breslauer Straße reduziert. Bei der später vorgesehen Überplanung des 2. Planungsabschnittes mit bisher umfangreicheren Grünflächen wird eine Entwässerungsplanung und Durchführung eines Erlaubnisverfahrens erfolgen müssen.

4.5 Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr sind großzügige Stellplatzflächen vor dem geplanten Rundbau an der Rosenthalstraße und bei den Einzel- und Doppelhäusern im nördlichen Geltungsbereich ausgewiesen.

- **Anschluss B 85**
- **Anschluss Knotenpunkt B85 - AM 30**
- **geplanter Anschluss AM 27**
- **mehrere Verbindungen Innenstadt**
- **Citybus**

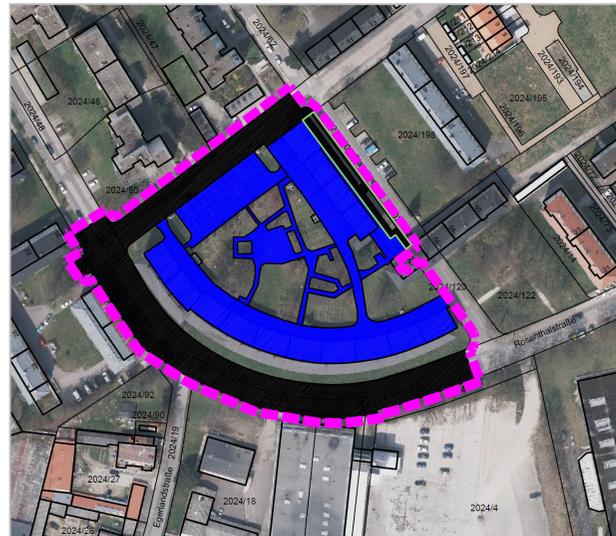


Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 117 „Bergsteig Mitte II“

4.6 Grün- und Freiraumkonzept

Das Gebiet war bereits seit mehr als 50 Jahren bebaut. Wie in nebenstehender Darstellung deutlich wird erfolgt durch die geplante bauliche Nutzung keine zusätzliche Überbauung und Versiegelung und damit keine Verpflichtung für einen naturschutzfachlichen Ausgleich.

Der bisherige Innenhofbereich nördlich des Rundbaus kann nicht erhalten werden. Die dort bestehenden Bäume sind nicht als zu erhalten festgesetzt. Die Problematik entsteht, da sie auf relativ großem Raum verteilt wachsen. Eine Berücksichtigung würde die Baufelder extrem einschränken, ein Erhalt steht einer wirtschaftlichen Nutzung und leichten Nachverdichtung des Innenbereichs entgegen. Da als zu Erhalten festgesetzte Bäume im Regelfall aufgrund der Größe und des resultierenden Wurzelraums durch nebenliegende Bautätigkeiten schwer geschädigt werden, wird statt dessen im Bebauungsplan eine Verteilung der Begrünung auf einzelne Parzellen angestrebt. In Punkt 9.5 ist festgelegt, dass auf jedem Grundstück je 200 m² ein standortgerechter heimischer Laubbaum II. Wuchsordnung oder Obstbaum zu pflanzen ist.

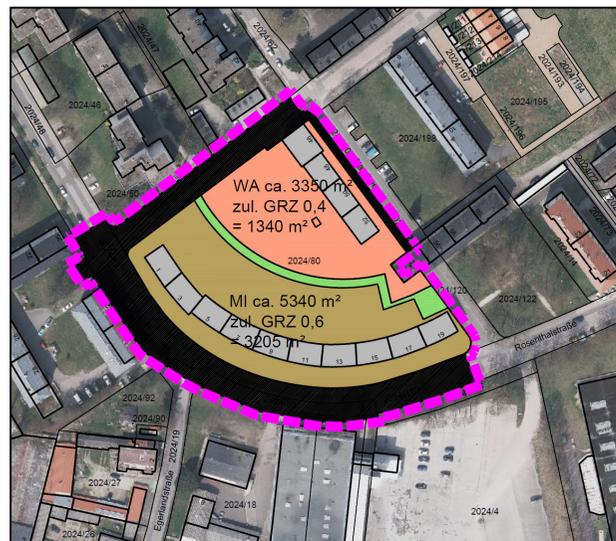


Geltungsbereich: ca. 13200 m²

ca. 4745 m² überbaute Fläche

ca. 4061 m² Straßenfläche

8806 m² gesamt = ca. 66,5 % überbaute Fläche



Geltungsbereich: ca. 13200 m²

ca. 4545 m² überbaubare Fläche

ca. 4005 m² Straßenfläche

Private Grünfläche

8550 m² gesamt = ca. 65,0 % überbaute Fläche

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 117 „Bergsteig Mitte II“

4.7 Immissionsschutz

Die Anforderungen an den Schallschutz wurden im Verfahren geklärt.

Emittenten sind sowohl das Gewerbegebiet, die Rosenthalstraße aufgrund der Verkehrsbelastung und die nahe liegende Bahnlinie. Die Pufferung durch das Mischgebiet erlaubt durch die geschlossene Bebauung bereits eine wirksame Abschirmung des dahinter liegenden Wohngebiets.

Für die vorgesehenen Nutzungen wurde ein Schallgutachten erstellt. Danach kommt es zu Überschreitungen der einschlägigen Richtlinie. Die erforderlichen Festsetzungen erfolgten im Bebauungsplan (Nr. 10.1—10.7). Ausführungen zum Lärmschutz in Kapitel 5.9 ausgeführt.

4.8 Boden

Es liegt eine Altlastenerkundung von 2005 der Firma Protect GmbH vor (Bericht vom 12.05.2005).

Als für die zukünftige Nutzung relevantes Schutzgut ist die menschliche Gesundheit maßgebend.

In der Untersuchung wird als Ergebnis festgehalten, dass von einer Gefährdung im Areal des Geltungsbereichs nicht auszugehen ist.

Für den Fall von Eingriffen in den Untergrund ist allerdings ein Restrisiko durch Munitionsrückstände und Blindgänger nicht auszuschließen. Daher wurde ein Hinweis hinsichtlich der Erfordernis einer Freimessung auf Blindgänger bei Eingriffen in den Untergrund mit aufgenommen.

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 117 „Bergsteig Mitte II“

5. Planinhalte

5.1 Grenzen

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Amberg 117 „Bergsteig Mitte II“ wurde ursprünglich der mittlere Teils des Stadtteils Bergsteig überplant. Dabei handelt es sich um den Bereich zwischen Rosenthalstraße und Breslauer Straße. Im Norden sind außerdem der Kinderspielplatz mit westlich angrenzender Freifläche, die Sozialstation und die Sportgaststätte des Inter Bergsteig einbezogen worden. In der weiteren Planungsphase kam es zu einer Diskussion unterschiedlicher Nutzungs- und Erschließungsvarianten unter Einbeziehung der Stadtbau Amberg, Eigentümer der überwiegenden Baugrundstücke. Für das tortenstückförmige Areal Rosenthalstraße, Breslauer Straße und Claudiweg hat sich die Planungsabsicht verfestigt. Wegen des aktuellen Zeitdrucks bei der baulichen Verwertung dieses Areals, soll dieser Planungsabschnitt vorab zur Planreife gebracht werden. Zeitlich anschließend wird für den größeren, östlichen Bereich (2. Planungsabschnitt) die Planung fortgeführt.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Zur Aufwertung des mittleren Teils des Stadtteils Bergsteig werden die Geschößwohnungsbauten mit nicht mehr zeitgemäßen niedrigen Wohnstandards durch Neubauten ersetzt. Dabei handelt es sich um den sogenannten Rundbau an der Rosenthalstraße und den Geschößwohnungsbauten entlang des Claudiweges. An Stelle des Rundbaus wird ein Mischgebietsstreifen mit geringeren Schallschutzanforderungen zwischen dem südlich der Rosenthalstraße angrenzenden Gewerbegebiet und dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) im Nordosten geschaltet. Damit wird die Trennungsdirektive des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetzes Genüge geleistet. Die Gebäude des Mischgebietes (MI) nehmen die halbrunde Form des Bestandsgebäudes auf und werden, auch zur Lärmabschirmung für das WA, als geschlossene Bauweise festgesetzt.

Im Nordosten schließt sich bis zur Breslauer Straße und dem Claudiweg ein WA an mit fünf Bauparzellen. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser der offenen Bauweise. Hausgruppen sind ausgeschlossen, da Ziel des Bebauungsplans ist, für dieses Baugebiet in erster Linie Bauland für Einzelhäuser und daneben auch Doppelhäuser zu schaffen. Dies war auch der entscheidende Grund für die Neuaufstellung des Bebauungsplans. Der rechtskräftige sieht überwiegend Hausgruppen (Reihenhäuser) vor, für die nur wenige Bauinteressenten gefunden werden konnten. Zulässig sind bis zu zwei Vollgeschosse. Damit kann auf den Baugrundstücken auch für Familien mit Kindern ausreichende Wohnfläche geschaffen werden.

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 117 „Bergsteig Mitte II“

Für das WA sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Bertriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetrieb, Tankstellen) nicht gewünscht und ausgeschlossen. Weder die kleinteilige Struktur noch die Nachbarschaft sind geeignet für diese Nutzungen. Nur kleinere Verwaltungseinheiten wie ein Stadtteilbüro oder ähnliches sind ausnahmsweise zulässig. Im MI sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig. Sie sind mit den Entwicklungszielen der Mischgebietsnutzung im Baugebiet Bergsteig Mitte nicht verträglich.

Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) orientieren sich angesichts der verhältnismäßig kleinen Baugrundstücke für Einzelhaus-/ Doppelhausbebauung und Mischgebietsnutzung an den Obergrenzen des § 17 BauNVO.

5.3 Baugrenzen

Einzelne „Baufenster“ bewirken im ungünstig zugeschnittenen, tortenstückförmigen WA eine stringente Baustruktur mit einer günstigen Ausnutzung des Bauquartiers. Anordnung und Ausmaß der überbaubaren Flächen sind auf vier Einzelhäuser und einem Doppelhaus an der Südostecke zugeschnitten können aber grundsätzlich anstatt eines Einzelhauses mit einem Doppelhaus und umgekehrt genutzt werden.

Im MI ist eine durchgehende überbaubare Fläche festgesetzt, welche den Bauraum zur Rosenthalstraße, zum WA und seitlich zum Claudiweg bzw. zur Breslauer Straße definiert. Durch die großzügige Tiefe der überbaubaren Fläche ergibt sich eine Flexibilität hinsichtlich Grundriss und Lage der Gebäude. Die angestrebte Einheit der geschlossenen Bauweise ergibt sich durch das profilgleiche Aneinanderbauen der Gebäude (Festsetzung Nr. 4.5). Es bietet sich an, dass Gesamtbauvorhaben von einem Bauträger errichten zu lassen. Dadurch kann der neue „Rundbau“ auch hinsichtlich Fassadengestaltung eine einheitliche Sprache sprechen.

Die Geltung der Abstandsflächen wird entsprechend Art. 6 Abs. 5 S.3 BayBO nicht angeordnet. Dementsprechend haben die vorgegebenen Baugrenzen nachbarschützende Wirkung

5.4 Baugestaltung und Höhen

Auf den profilgleichen Anbau in der geschlossenen Bauweise des MI wurde bereits vorhergehend hingewiesen. Neben der Lärmabschirmung wird diese Festsetzung auch durch Aspekte der Gestaltung motiviert. Durch die Festsetzungen zur geschlossenen Bauweise mit profilgleichem Anbau soll anstelle des vorhandenen Rundbaus wieder ein markanter halbrunder, der Rosenthalstraße folgenden Gebäuderiegel entstehen mit zwingend zwei Geschossen und einen dritten Staffelgeschoss. Für die Doppelhäuser und Grenzgaragen (Festsetzung Nr. 4.5) soll ein profilgleicher Anbau eine Einzelgebäude erzeugen. Dies trägt damit zur optischen Beruhigung und besseren visuellen Fassbarkeit des Baugebietes bei.

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 117 „Bergsteig Mitte II“

Die Festschreibung der Wandhöhe auf 6,00 m bei zwei und auf 8,75 m bei drei Geschossen an der Traufe dient der Vereinheitlichung der Gebäudehöhen im Baugebiet. Ohne einer Wandbegrenzung besteht die Möglichkeit, dass die Gebäude durch Ausbildung eines Kellergeschosses knapp unter der Grenze eines oberirdischen Geschosses sehr hoch in das vorhandene Gelände eingebunden werden und damit eine willkürliche Disharmonie in der Abfolge der Baukörper einhergeht.

Die Beschränkung auf ein flach geneigtes Pultdach für alle Hauptgebäude mit festgelegter Firstrichtung wird durch die gestalterische Geschlossenheit des Bauquartiers begründet. Optische Beeinträchtigungen wie Kniestock, Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind in und auf den flach geneigten Dächern störende Elemente und deshalb ausgeschlossen. Gleiches gilt für aufgeständerte Solaranlagen, die nicht in das Dach integriert sind (Festsetzung Nr. 5.6).

5.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Für die Anlagen des ruhenden Verkehrs wie Garagen, Carports, nichtüberdachte Stellplätze und für mischgebietstypische Nebenanlagen sind im MI die Bereiche im Anschluss an die Rosenthalstraße vorgesehen. Damit erfolgt ein größerer Abstand der schutzwürdigen Wohn- und ggf. Arbeitsplatznutzung zum angrenzenden Gewerbegebiet. Außerdem ist eine dahinter liegende Erschließungsstraße damit entbehrllich. Da die Rosenthalstraße als Innenradius ausgebildet ist, ist aus Gründen der Übersichtlichkeit eine rückwärtige Ausfahrt zu unterbinden. Die Garagen sind deshalb so anzuordnen, dass das Wenden mit dem PKW auf dem Grundstück selbst möglich ist (Festsetzung Nr. 6.3).

Im WA sind die Flächen für Garagen einschließlich der Zufahrten für jedes Grundstück explizit vorgegeben. Dies wird angesichts der kleinflächigen Grundstücksstruktur als angemessen gesehen. Reglementierungen für misch- bzw. wohngebietsgebietstypische Nebenanlagen sind nicht erforderlich und würden eine nicht erforderliche Einschränkung der Nutzer bedeuten.

Im WA sind zwei Stellplätze je Wohneinheit vorzuweisen (Festsetzung Nr. 6.6). Dies steht im Gegensatz zur Landesverordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV), welche für jede Wohneinheit einen Stellplatznachweis verlangt. Die Erfahrung hat aber gezeigt, dass in neuen Wohnbaugebieten dieser Ansatz zu gering ist. Im MI wird der erforderliche Stellplatznachweis auf die GaStellIV bezogen, da die Flächen für Anlagen des ruhenden Verkehrs aufgrund der städtebaulich gewünschten Anordnung an der Rosentalstraße begrenzt sind.

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 117 „Bergsteig Mitte II“

5.6 Öffentliche Verkehrsflächen

Die seit mehr als 50 Jahren bestehenden Teile der Rosenthalstraße, der Breslauer Straße und des Claudiweges bilden die öffentliche Verkehrserschließung. Für ein Binnengrundstück ist zusätzlich ein Privatweg zur Erschließung vorgesehen. Weitere verkehrliche Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich.

Der Claudiweg und die Breslauer Straße sind in einer Tempo-30-Zone. Die Rosenthalstraße hat im relevanten Abschnitt eine Verkehrsbelastung von derzeit ca. 800 Kfz/24h. Wegen des südlich angrenzenden Gewerbegebiets ist hier eine Tempo-30-Zone unzulässig. Aus Verkehrssicherheitsgründen kann deshalb ein Rückwärtsausfahren aus dem Garagenbereich des Mischgebiets an der unübersichtlichen Innenkurve der Rosenthalstraße nicht zugelassen werden. Die Garagen und Bewegungsflächen sollen so angeordnet werden, dass ein Vorwärtsausfahren in jedem Fall möglich ist (Siehe dazu auch Kapitel 5.5).

Die beiden Bushaltestellen der Citybuslinie 1 in der Rosenthalstraße an der Breslauer Straße sind im Bebauungsplan eingetragen.

5.7 Flächen für Versorgungsanlagen, Versorgungsleitungen

Die in der Rosenthalstraße verlaufende Gashochdruckleitung mit den notwendigen Schutzbereichen sind, wie vom Versorgungsträger gefordert, nachrichtlich übernommen, da sie zur Beurteilung von Vorhaben notwendig und zweckmäßig sind. Auf die erforderliche Abstimmung mit dem Versorgungsträger wird hingewiesen (Festsetzung Nr. 8.1).

In der Festsetzung Nr. 8.2 sind Telekommunikationsleitungen aus Gründen des Ortsbildes unterirdisch zu verlegen. Eine Rechtfertigung dieser Einschränkung ergibt sich aus der Tatsache, dass im Baugebiet Bergsteig keine freiliegenden Telekommunikationsleitungen existieren und diese erhebliche optische Beeinträchtigungen nach sich ziehen würden. Die Verlegung von Telekommunikationsleitungen im Boden ist gängige Praxis und daher kann für den Betreiber nicht von einer untragbaren und außergewöhnlichen finanziellen Belastung ausgegangen werden. Da das Gebiet bisher baulich genutzt ist, sind nur Ergänzungen und Erneuerungen des vorhandenen Netzes erforderlich. Die unterirdische Verlegung ist auch deshalb unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten hinzunehmen.

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 117 „Bergsteig Mitte II“

5.8 Grünordnung, Natur und Landschaft

Im neuen, verkleinerten Geltungsbereich (Grundstück FINr. 2024/80) ist eine neue bauliche Nutzung vorgesehen. Die vorhandenen Bäume auf den Freiflächen der bestehenden Geschosswohnungsbauten liegen z. T. auf den überbaubaren Flächen und Flächen für Garagen oder in Nähe der zulässigen Gebäude, sodass durch die Baumaßnahmen, durch Verdichtungen des Wurzelraumes und Veränderung des Grundwassers massive Schädigungen erfolgen. Oft müssen diese Bäume dann nach geraumer Zeit beseitigt werden. Als ausgleichenden Ersatz erfolgt deshalb eine Verpflichtung zur Pflanzung eines Baumes je 200 m² Grundstücksfläche. (Festsetzung Nr. 9.5). Außerdem sind an der Nordseite der Breslauer Straße die Pflanzung einer Baumreihe, an der Südseite zwei Einzelbäume und an der Ostseite eine weitere festgesetzt. Die Bäume entlang der westlichen- bzw. südlichen Straßenseite der Rosenthalstraße sind zu erhalten festgesetzt.

Daneben erfolgte eine Anzahl weiterer grünordnerischer Verpflichtungen für die Baugrundstücke. So sind für gerüstbildende Bepflanzungen standortgerechte und vorwiegend heimische Pflanzen zu verwenden (Festsetzung Nr. 9.4), Fassaden über 20 m² ohne Fensteröffnungen sind zu begrünen (Festsetzung Nr. 9.6), nicht überbaubare Grundstücksflächen und unbefestigte Flächen sind zu begrünen (Festsetzung Nr. 9.7).

Im Bebauungsplan werden mögliche und zumutbare Festsetzungen zur Versickerung des Niederschlagswassers getroffen. So sind die Flachdächer der Garagen zu begrünen (Festsetzung Nr. 5.2) und befestigte Flächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Parkplätze, Stellplätze, Gemeinschaftsstellplätze mit ihren Zufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen, soweit keine wassergefährdenden Stoffe zu besorgen sind (Festsetzung Nr. 9.8).

In Kapitel 4.6 Grün- und Freiraumkonzept erfolgte eine Gegenüberstellung der versiegelten Fläche im Bestand (8.806 m²) zu der durch den Bebauungsplan zukünftig zulässigen Versiegelung. (8.550 m²). Durch den vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird demnach keine weitere Inanspruchnahme von Boden und der damit verbundenen landschaftsökologischen Funktionen erfolgen. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich im Sinne des § 1a BauGB ist damit nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits Bestand haben durch das neue Planungsrecht nicht erweitert werden (§ 1a Abs. 3 S. 6 BauGB).

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 117 „Bergsteig Mitte II“

5.9 Immissionsschutz

Für den Bebauungsplan „AM 117, 1. PA“ wurde die schalltechnische Untersuchung 4895.1/2015-AS des Büros Andreas Kottermair, Beratender Ingenieur, vom 14.01.2016 angefertigt, um die Verkehrslärm- und die Anlagenlärmimmissionen an den relevanten Immissionsorten quantifizieren zu können.

Zum Verkehrslärm bei einer Bebauung mit MI und WA, wobei die MI-Bebauung vorab oder zeitnah erfolgen muss:

Die Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005-1 werden im Plangebiet zur Tagzeit unterschritten, im Bereich des MI in der Nachtzeit um bis zu 3 dB(A) überschritten, im WA-Gebiet eingehalten.

In Bereichen mit Überschreitung des MI-Orientierungswertes des Beiblatts 1 der DIN 18005-1 (ORW) werden für in der Nachtzeit im Sinne der DIN 4109/11-1989 schutzbedürftigen Räume bauliche (Grundrissorientierung) und passive Schallschutzmaßnahmen empfohlen. Die Fassaden mit Überschreitung der ORW sind in der Anlage 7.1 der schalltechnischen Untersuchung 4895.1/2015-AS des Büros Andreas Kottermair, Beratender Ingenieur, vom 14.01.2016 dargestellt.

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch „Verkehr und Gewerbe“ wurden für den baulichen Schallschutz in der schalltechnischen Untersuchung 4895.1/2015-AS des Büros Andreas Kottermair, Beratender Ingenieur, vom 14.01.2016 die Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109/11-1989 ermittelt.

Zum Verkehrslärm, wenn nicht sichergestellt werden kann, dass die MI-Bebauung vorab oder zeitnah erfolgt:

Der WA-Orientierungswert des Beiblatts 1 der DIN 18005-1 wird am Tag im Plangebiet eingehalten bzw. unterschritten. In der Nachtzeit wird der Orientierungswert um bis zu 6 dB(A) überschritten, der WA-Immissionsgrenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) noch um bis zu 2 dB(A).

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 117 „Bergsteig Mitte II“

In Bereichen mit Überschreitung des WA-Orientierungswertes des Beiblatts 1 der DIN 18005-1 (ORW) sind für im Sinne der DIN 4109/11-1989 in der Nachtzeit schützenswerte Räume bauliche (Grundrissorientierung) und passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster o.ä.) zu empfehlen, bei Überschreitung der WA-Immissionsgrenzwerte (IGW) erforderlich. Die Fassaden mit Überschreitung der ORW und IGW sind in der Anlage 7.2 der schalltechnischen Untersuchung 4895.1/2015-AS des Büros Andreas Kottermair, Beratender Ingenieur, vom 14.01.2016 dargestellt.

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch „Verkehr und Gewerbe“ wurden für den baulichen Schallschutz in der schalltechnischen Untersuchung 4895.1/2015-AS des Büros Andreas Kottermair, Beratender Ingenieur, vom 14.01.2016 die Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109/11-1989 ermittelt.

5.10 Altlasten

Der ursprüngliche Bebauungsplan Amberg 81 „Bergsteig Mitte“ sieht zwischen Rosenthalstraße, Breslauer Straße und Claudiweg den Erhalt der vorhandenen Bebauung vor. Da nun ein Abriss vorgesehen ist, wird die ursprüngliche Festsetzung Nr. 15, (Aufbringen von unbelasteten Bodenmaterial) die sich auf neu genutzte Flächen bezog, sicherheitshalber auf die Baugrundstücke des Geltungsbereiches übertragen (Festsetzung Nr.11.1). Die Festsetzung zu den Altlasten wurde durch den Hinweis zu den Bombenblindgängern ergänzt, da ein Restrisiko nicht auszuschließen ist (Nr. 11.2).

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 117 „Bergsteig Mitte II“

6. Städtebauliche Kenndaten

Flächenübersicht:

Geltungsbereich:	1,32 ha = 100,0 %
Allgemeines Wohngebiet	0,34 ha = 25,8 %
Mischgebiet	0,53 ha = 40,1 %
Private Grünfläche	0,05 ha = 3,8 %
Straßenbegleitgrün	0,04 ha = 3,0 %
Verkehrsfläche	0,36 ha = 27,3 %

