

Konzept zum nachhaltigen Bauen in der Stadt Amberg

005/0251/2019 Anlage 1
in der Fassung vom 04.12.2019



AMBERG

Gliederung

1. Flächensparendes Bauen	2. Ökologisches Bauen
<ul style="list-style-type: none">1.1 Effizientere Ausnutzung von Gewerbeflächen (Mehrgeschossige Gewerbegebäude, hohe GRZ, Bauverpflichtung im Kaufvertrag)1.2 Effizientere Ausnutzung von Wohnflächen (Bauweise)1.3 Maßnahmen zur Stärkung von Innenentwicklung (Brachflächenrevitalisierung, Altbauinstandsetzung, Nachverdichtung, Baulückenschließung)1.4 Effizientere Stellplatzlösungen (zentrale Parkhäuser/Tiefgaragen)	<ul style="list-style-type: none">2.1 Klima-, Arten-, Biotopschutz (<i>Dachbegrünungen und Fassadenbegrünung, Grünfestsetzungen</i>)2.2 Wasserhaushalt (<i>Regenwasserversickerungsbecken</i>)2.3 Ressourcensparendes Bauen (<i>alternative Baustoffe</i>)
3. Verkehr	4. Erneuerbare Energien
<ul style="list-style-type: none">3.1 Förderung der Elektromobilität3.2 Carsharing3.3 Förderung des Fuß- und Radverkehrs (<i>attraktive Fußwegeverbindungen, Radverkehrskonzept</i>)3.4 Förderung des ÖPNV (<i>barrierefreier Ausbau der Haltestellen, Optimierung der Taktung und der Verkehrsflüsse</i>)	<ul style="list-style-type: none">4.1 PV-Anlagen auf dem Dach4.2 PV-Anlagen an der Fassade4.3 PV-Anlagen auf der Fläche



Zeichenerklärung



Der vom Stadtplanungsamt vorgeschlagene Beschluss



Informationen

TF

Beispielhafte textliche Festsetzung für Bebauungspläne



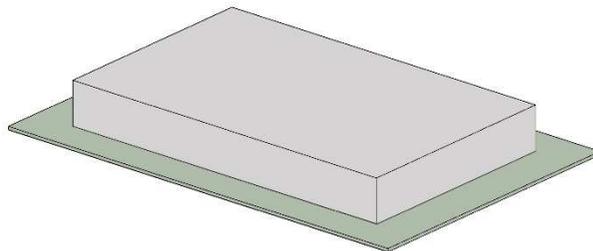
1. Flächensparendes Bauen

1.1 Effizientere Ausnutzung von Gewerbeflächen

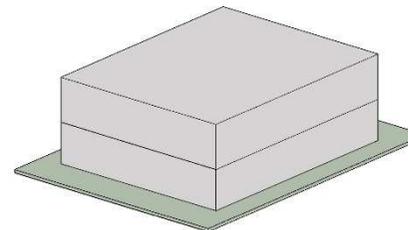
A. Mehrgeschossige Gewerbegebäude



Mehrgeschossige Gebäude in Gewerbegebieten reduzieren den Grundflächenbedarf der einzelnen Gebäude. Im Bebauungsplan ist es rechtlich möglich, eine Mindestanzahl der Geschosse zwingend festzusetzen und gleichzeitig die Baufenster und Grundstücke kleiner zu gestalten und somit den Flächenverbrauch zu reduzieren. Des Weiteren kann dann die Nutzung in den einzelnen Geschossen bestimmt werden. So kann festgesetzt werden, dass Produktionen und Lager im EG und Büronutzungen im OG anzusiedeln sind.



Grundstücksfläche: 600m²
Grundfläche: 360m²
GRZ: 0,6
Geschoßfläche: 360m²



Grundstücksfläche: 300m²
Grundfläche: 180m²
GRZ: 0,6
Geschoßfläche: 360m²

TF für GE- und GI-Gebiete: Im Gewerbegebiet werden 2 Vollgeschosse festgesetzt. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume und Wohnungen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind zu mindestens 50 % im Zweiten Obergeschoss zu errichten.

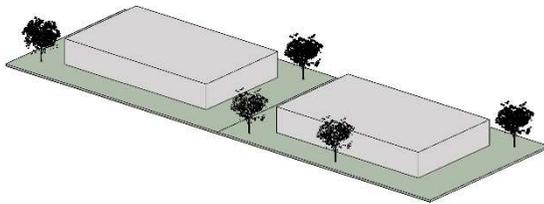


AMBERG

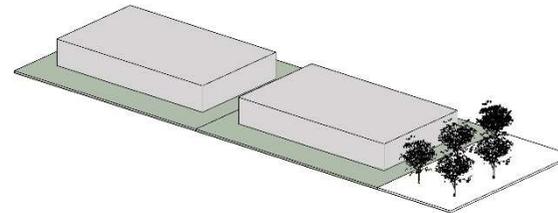


B. hohe GRZ

Eine hohe GRZ ermöglicht, dass die einzelnen Grundstücke dicht bebaut werden und somit für das gesamte Baugebiet der Geltungsbereich, unter Beibehaltung der Geschossfläche, verkleinert werden kann.



Grundstücksfläche: $600\text{m}^2 + 600\text{m}^2 = 1200\text{m}^2$
Grundfläche: $240\text{m}^2 + 240\text{m}^2 = 480\text{m}^2$
GRZ: 0,4
Geschoßfläche: $240\text{m}^2 + 240\text{m}^2 = 480\text{m}^2$



Grundstücksfläche: $500\text{m}^2 + 500\text{m}^2 = 1000\text{m}^2$
Grundfläche: $240\text{m}^2 + 240\text{m}^2 = 480\text{m}^2$
GRZ: 0,5
Geschoßfläche: $240\text{m}^2 + 240\text{m}^2 = 480\text{m}^2$

TF für GE- und GI-Gebiete: Eine Überschreitung des zulässigen Höchstwertes um 10 % nach § 17 Abs. 2 BauNVO ist zulässig. Es muss jedoch sichergestellt sein, dass mindestens 10 % der Grundstücksfläche begrünt und bepflanzt werden. Bei einer Überschreitung der GRZ ist pro angefangener 100 m² ein standortgerechter Baum zu pflanzen.



AMBERG



C. Bauverpflichtung im Kaufvertrag

Um zu verhindern, dass städtische Grundstücke, die an Private verkauft werden, über einen langen Zeitraum unbebaut bleiben, kann im Kaufvertrag eine Bauverpflichtung vereinbart werden. Dadurch verpflichtet sich der Käufer das Grundstück in einem bestimmten Zeitraum zu bebauen.

Das städtische Liegenschaftsamt nimmt bereits grundsätzlich solche Bauverpflichtungen in seinen Verträgen mit auf. Die Gewerbebau und die Stadtbau Amberg praktizieren dies bisher nicht.

Bei GE- und GI-Gebieten ist darauf zu achten, dass Betriebe genügend Erweiterungsmöglichkeiten haben. Aus diesem Grund ist eine Bauverpflichtung ggf. nur in abgemilderter Form anzuwenden.



AMBERG

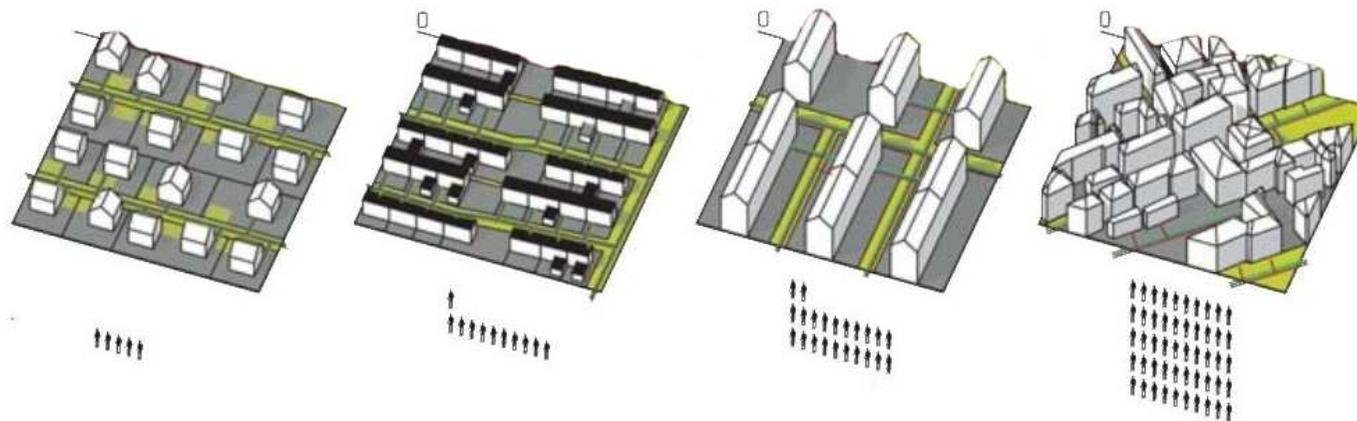
1.2 Effizientere Ausnutzung von Wohnflächen

A. Bauweise

Info

Von den in Amberg verwendeten Bauformen, ist das Einfamilienhaus die Bauweise, die am meisten Fläche pro Wohneinheit verbraucht. In Bezug auf den Flächenverbrauch günstigere Bebauungstypen sind das Doppel-, Reihen- und Kettenhaus. Die Bauweise mit dem geringsten Flächenverbrauch pro Wohneinheit ist ein Geschosswohnungsbau.

Bei der Verwendung der obengenannten Bautypen spielt vor allem die Lage im Stadtgebiet eine wichtige Rolle. Das Stadtplanungsamt Amberg setzt vor allem für zentrennahe Gebiete Gebäude mit mehr Wohneinheiten fest, wohingegen in Stadtrandlagen vor allem mit dem Einfamilienhaus geplant wird.



Bildquelle: Arbeitsgemeinschaft Erneuerbare Energien (Hg.) 2019: Gebäudetypologie in Abhängigkeit von städtischer Lage.
http://www.aee.at/aee/index.php?option=com_content&view=article&id=753:nullenergiegebaeude-im-staedtischen-kontext&catid=69 (Zugriff: 12.11.2019)



1.3 Maßnahmen zur Stärkung von Innenentwicklung:

A. Brachflächenrevitalisierung

- Schlachthausstraße/Regensburgerstraße ehemalige Rahmenleistenfabrik
- Kastler Straße ehemaliges Autohaus Zinkl
- Schlachthausstraße ehemaliger Schlachthof
- Schlachthausstraße ehemaliges Lagerhaus Amberg GmbH
- Leopoldkaserne
- Rosenthalstraße ehemalige Leistenfabrik
- Ehemaliger Ladebahnhof und Lockschuppenbereich

Info

B. Altbauinstandsetzung

- Vor allem in der Altstadt

Info

C. Nachverdichtung

- Wenige potenzielle Flächen für die Nachverdichtung in Amberg vorhanden.
- Bei einer Nachverdichtung im Bestand werden Grünflächen bebaut die aufgrund der immer heißer werdenden Sommer auch wichtig für das Stadtklima sind. Hier ist eine Abwägung erforderlich und eine konkrete Bewertung des Einzelfalls.

Info



AMBERG

D. Baulückenschließung

- Die Bestandsaufnahme der Baulücken wird im Baulückenkataster geführt.
- Diese Grundstücke sind zum Großteil verkehrlich erschlossen, Ver- und Entsorgungskanäle sind gebaut, die Stromversorgung ist gegeben, die Müllabfuhr fährt die Grundstücke an, der Streudienst kommt im Winter, die soziale Infrastruktur wurde gebaut etc. → enormer Aufwand von Seiten der Stadt wurde betrieben, um diese Grundstücke bebaubar zu machen.
- Der Gesetzgeber hat den Kommunen ein Instrument gegeben, um auf diese Fehlentwicklung zu reagieren: Das Baugebot nach § 176 BauGB: „im Geltungsbereich eines Bebauungsplans kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, innerhalb einer zu bestimmenden Frist sein Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zu bauen“.

Es ist zu unterscheiden zwischen einem Baugebot in den Kaufverträgen (siehe 1.1 C) und dem Baugebot nach § 176 BauGB.

Momentan in politischer Diskussion: „Die Gemeinden erhalten die Möglichkeit, für unbebaute, baureife Grundstücke einen erhöhten Hebesatz festzulegen. Diese sogenannte Grundsteuer C soll dabei helfen, Wohnraumbedarf künftig schneller zu decken“ (www.bundesregierung.de).

Info

BV

Bei allen Eigentümern von leerstehenden Bauparzellen, welche in Bebauungsplänen liegen, soll die Verkaufsbereitschaft erneut durch die Stadt Amberg abgefragt werden.



AMBERG

1.4 Effiziente Stellplatzlösungen

A. Zentrale Parkgaragenanlagen und Stellplatzanlagen



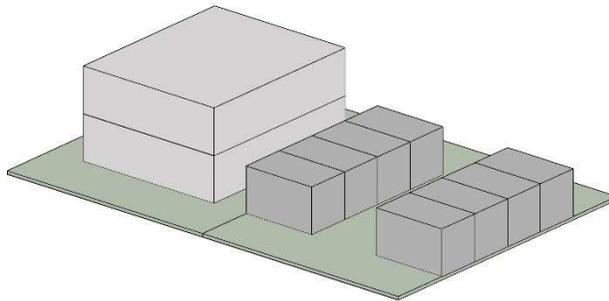
Durch eine zentrale Parkanlage wird Verkehr im Gebiet vermieden und dieses dadurch sicherer, ruhiger und attraktiver. Gleichzeitig ist nur eine geringe Erschließungsfläche notwendig. In einem Bebauungsplan kann dies geregelt werden.

In Amberg gibt es dies beispielsweise entlang der Grimmstraße und im Baugebiet „An den Langäckern“.

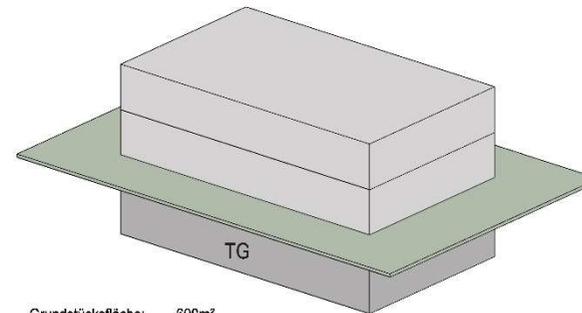
B. Tiefgaragen



Aus städtebaulichen Gründen sind bei Geschosswohnungsbauten mit mehreren Wohneinheiten Tiefgaragen vor oberirdischen Sammelgaragenanlagen zu bevorzugen. Garagenhöfe können negativ im Ortsbild wahrgenommen werden und verbrauchen Fläche, die bei Verwendung einer Tiefgarage wiederum bebaut oder begrünt werden könnte. In einem Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass eine Tiefgarage zwingend zu errichten ist.



Grundstücksfläche:	600m ²
Grundfläche:	120m ²
GRZ:	0,4
Geschoßfläche:	240m ²



Grundstücksfläche:	600m ²
Grundfläche:	240m ²
GRZ:	0,4
Geschoßfläche:	480m ²



AMBERG

Ökologisches Bauen

2.1 Klima-, Arten-, Biotopschutz

A. Dachbegrünung und Fassadenbegrünung



- Pflanzen auf dem Dach oder an der Wand bieten Lebensräume für Insekten und Vögel, reinigen die Luft, speichern und verbrauchen Regenwasser und entlasten somit die Kanalisation. Sie haben im Sommer wie im Winter eine dämmende Wirkung und sparen somit Energie. Ein weiterer großer Vorteil von Dachbegrünung ist die Verbesserung des Mikroklimas. Die Pflanzen geben Feuchtigkeit ab und kühlen dadurch die Umgebung. Des Weiteren binden sie Schadstoffe und produzieren Sauerstoff. Durch eine Dachbegrünung erfolgt eine Rückgewinnung von überbauter Vegetationsfläche.



- Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass bestimmte Dächer zwingend zu begrünen sind. In Amberg wurde dies in der Vergangenheit teilweise praktiziert. Allerdings zeigt die Praxis, dass viele Grundstückseigentümer diese Festsetzung missachteten, von daher ist in Zukunft besonders auf die Einhaltung dieser Festsetzung zu achten.



- Es soll weiterhin festgesetzt werden (außerhalb der Altstadt), dass Garagendächer zu begrünen sind. Auch Pult- und Flachdächer in Wohngebieten sollen verbindlich begrünt werden.

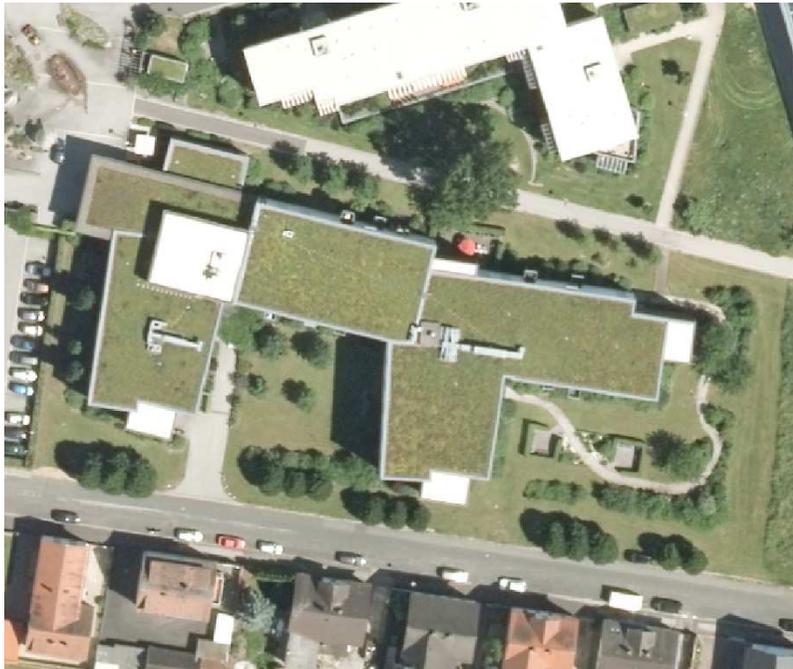
TF für Wohngebiete: Garagen sind eingeschossig (mit Flachdach) auszuführen und dauerhaft extensiv zu begrünen. Für die Übergangsbereiche zwischen Garagen / Nebenanlagen zu Hauptgebäuden sind auch lichtdurchlässige Materialien erlaubt. Auch Pult- und Flachdächer von Hauptgebäuden sind zu begrünen.



AMBERG

A. Dachbegrünung

Heilig-Geist-Stift



Bildquelle: Luftbild 2018 Stadt Amberg



Bildquelle: Luftbild 2018 Stadt Amberg



A. Dachbegrünung

OTH



Bildquelle: Luftbild 2018 Stadt Amberg



AMBERG

A. Dachbegrünung

Garagenanlage in der Raigeringer Straße



Bildquelle: Luftbild 2018 Stadt Amberg





B. Grünfestsetzungen

Großflächige mit Steinen bedeckte Flächen, sogenannte Schottergärten, sind ökologisch wertlos, da sie keine Nahrung für Insekten und Vögel bieten. Schottergärten haben einen negativen Einfluss auf das Mikroklima, aufgrund der Wärmespeicherung. Des Weiteren sinkt aufgrund der fehlenden Pflanzen die Luftfeuchtigkeit.

In Bebauungsplänen können Schottergärten reguliert oder sogar ganz verboten werden. Dies wird zurzeit in immer mehr Kommunen praktiziert.

TF: Die nicht überbaubare Grundstücksfläche, mit Ausnahme der zu befestigten Flächen für Zufahrten, Zugänge und Stellplätze sind mit Pflanzen gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Schottergärten sind nur auf maximal 5 % der Grundstücksfläche zulässig.



AMBERG

2.2 Wasserhaushalt

A. Regenwasserversickerungsbecken



Aufgrund der zum Teil sehr schlechten Versickerungsfähigkeit des Bodens im Stadtgebiet von Amberg sind Regenwasserversickerungsbecken auf privater Grundstücksfläche in Amberg nur sehr schwer umsetzbar. Trotzdem kann eine Regenwassersammlung auf privater Fläche vorteilhaft sein, da so Wasser verdunstet und der Abfluss verzögert wird. Außerdem kann Regenwasser kostengünstig als Brauchwasser für den Garten und die Toilette verwenden werden.

2.3 Ressourcensparendes Bauen

A. Alternative Baustoffe



Die gängigen Baustoffe (Beton, Ziegel etc.) sind weitgehend nicht recycelbar. Lehm oder Holz hingegen sind beliebig wiederverwertbar, örtlich verfügbar und schonen Ressourcen. Lehm benötigt wenig Energie bei der Herstellung, ist gut schalldämmend und verbessert das Raumklima.

Mit Lehm lassen sich moderne Bauten mit ganz unterschiedlichen Nutzungen errichten. Es gibt aus Lehm errichtete Wohnhäuser, Sporthallen, Veranstaltungsgebäude, Schulen, Verwaltungsgebäude etc.

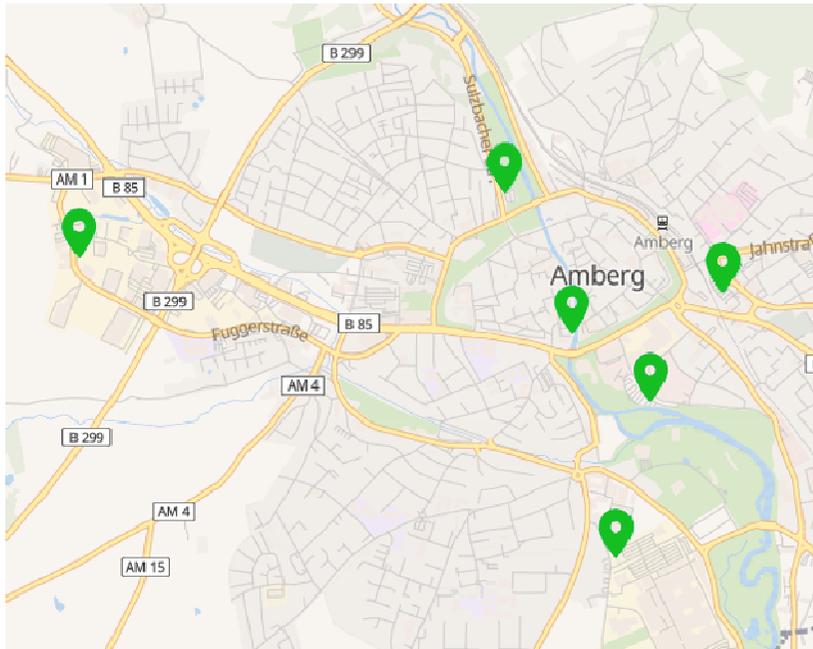


AMBERG

Verkehr

Das Thema Verkehr und die hier behandelten Punkte Elektromobilität, Fuß- und Radverkehr sowie ÖPNV spielen bei einer nachhaltigen Stadtentwicklung eine wichtige Rolle.

3.1 Förderung der Elektromobilität



Bestand in Amberg: 6 Stationen (Stand 12.11.2019)



3.2 eCarsharing

Info

- Projekt des Zweckverband kommunale Verkehrssicherheit in Zusammenarbeit mit verschiedenen Verbandsgemeinden: E-Auto mieten
- Bestehende Ausleihstationen: 4 x Amberg, 1 x Neustadt an der Waldnaab, 1 x Wackersdorf
- Kosten: Anmeldegebühr und die genutzte Zeit

3.3 Förderung des Fuß- und Radverkehrs

A. Attraktive Fußwegeverbindungen anlegen

Info

- Sichere und attraktive Fußwegeverbindungen sind vor allem für Kinder und ältere Bürger notwendig
- Der Fußverkehr macht eine Stadt lebendig und attraktiv
- Verbraucht wenig Fläche, geringe Kosten, gesund, keine Emissionen

B. Radverkehrskonzept

Abgeschlossene und laufende Maßnahmen:

Info

- Aktion: Mit dem Rad zur Arbeit
- Aktionswoche: Amberg fährt Rad
- Amberger Luftpumpe (öffentliche Luftpumpen): Wurde beschlossen, Umsetzung läuft momentan
- Ladestationen für E-Fahrräder im Bestand: Hotel Fronfeste und am Rathaus
- Umsetzung der Maßnahmen aus dem Radverkehrskonzept



AMBERG

3.4 Förderung des ÖPNV

Info

A. Barrierefreier Ausbau der Haltestellen

- Bereits fertiggestellt: Beethovenstraße (2 von 2), Maxplatz (1/2), Drillingsfeld (1/1), Hans-Thoma-Straße (2/2), Breslauer Straße (2 von 2), Rosenthalstraße (2/2)
- Im Bau 2019: Bergsteig (1/1), Kurfürstenbad (2/2), Raigering AM 114 (2/2)
- In Planung für 2020: ca. 4 Haltestellen pro Jahr

B. Optimierung der Taktung und der Verkehrsflüsse

Optimierung der Taktung auf 30 Minuten – umgesetzt

Verkehrsgutachten zur ÖPNV-Beschleunigung Sulzbacher Straße - zurzeit in Bearbeitung

Reduziertes Fahrticket bei Abgabe des Führerscheins in Diskussion



AMBERG

Erneuerbare Energien

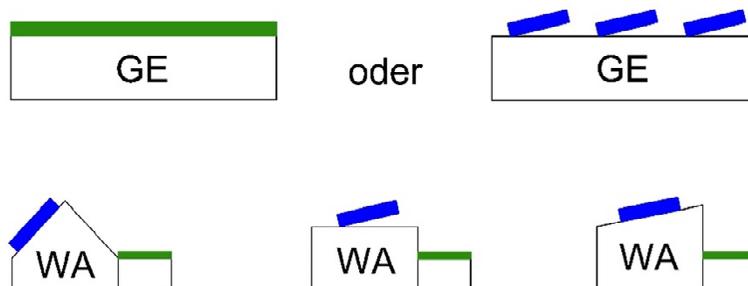
4.1 PV-Anlagen auf dem Dach verbindlich festsetzen

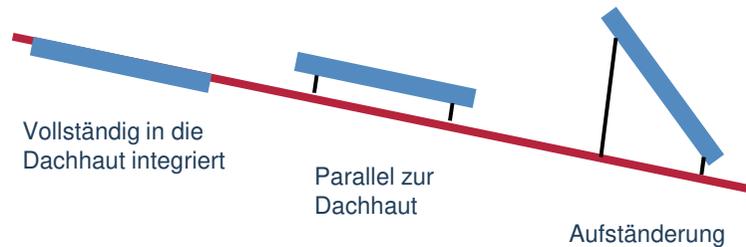
Bisher sind in den meisten Bebauungsplänen der Stadt Amberg PV- und Solarthermie zulässig. Eine Verpflichtung wurde bisher nicht eingeführt.



In Zukunft soll in allen Bebauungsplänen eine Verpflichtung für PV- und Solarthermieanlagen eingeführt werden. In begründeten Ausnahmefällen, wie beispielsweise in der Altstadt oder aus Gründen des Landschaftsbildes, kann hiervon abgewichen werden.

TF: PV- und Solarthermieanlagen sind auf mindestens 30 % der Dachfläche der Hauptgebäude zu installieren. Für Gebäude mit gewerblicher oder industrieller Nutzung kann alternativ eine Dachbegrünung auf mindestens 80 % der Dachfläche errichtet werden. Garagendächer sind immer zu begrünen.





Bisher wurden bereits vielfältige Festsetzungen im Bebauungsplänen getroffen. Folgende Vorgaben sollen nun für zukünftige Bebauungspläne grundsätzlich angewendet werden:

Bei **Satteldächern** gilt:



- Aufständigungen sind bei Satteldächern nicht erlaubt.
- Anlagen, die parallel zur Dachhaut verlaufen, müssen einen Abstand zur Dachkante von 1 m einhalten.
- Vollständig in die Dachhaut integrierte Anlagen dürfen bis zur Dachkante reichen.

Bei **Flachdächern** gilt:



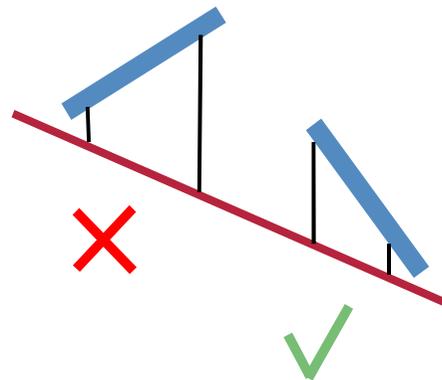
- Aufständigungen von Photovoltaikanlagen dürfen maximal einen Winkel von 15 Grad und Sonnenkollektoren einen Winkel von 40 Grad aufweisen (gemessen zur Horizontalen).
- Aufständigungen und Anlagen, die parallel zur Dachhaut verlaufen, müssen einen Abstand zur Dachkante von mindestens 1 m einhalten. Dies gilt nicht bei Gebäuden mit einer Attika.
- Vollständig in die Dachhaut integrierte Anlagen, dürfen bis zur Dachkante reichen.



AMBERG

Bei **Pulldächern** gilt:

- Aufständungen von Photovoltaikanlagen dürfen maximal einen Winkel von 15 Grad und Sonnenkollektoren einen Winkel von 40 Grad aufweisen (gemessen zur Horizontalen).
- Aufständungen und Anlagen, die parallel zur Dachhaut verlaufen, müssen einen Abstand zur Dachkante von mindestens 1 m einhalten.
- vollständig in die Dachhaut integrierte Anlagen, dürfen bis zur Dachkante reichen.
- Der Neigungsverlauf bei Aufständungen muss dem Verlauf der Dachneigung entsprechen und darf nicht gegenläufig zur Dachneigung sein.



4.2 PV-Anlagen an der Fassade festsetzen



Verwendung von Dünnschichtmodulen: Gestaltungsvorteil, geringeres Gewicht, keine Hinterlüftung notwendig daher Montage direkt in die Fassade möglich. Blendwirkung muss beachtet werden.

4.3 PV-Anlagen auf der Fläche



- Schon vorbelastete Flächen gebrauchen: Flächen an Autobahnen oder Bundesstraßen, ehemalige Mülldeponien, Lärmschutzwälle...
- Abstand zu Kulturdenkmälern um deren visuelle Beeinträchtigung zu vermeiden
- Landschaftsbild schützen
- Blendwirkung vermeiden



AMBERG