

BEGRÜNDUNG

AMBERG 10C „Martinshöhe“ 3. Änderung

Stadt Amberg

Begründung mit Untersuchung der Umweltbelange

Fassung vom 17.09.2014

Die Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplans

INHALT

Verfahrensablauf	3
Räumlicher Geltungsbereich	3
Planungsrecht	4
Landes- und Regionalplanung.....	4
Flächennutzungs- und Landschaftsplan	4
Bebauungspläne	4
Bestand	4
Städtebauliche Situation.....	4
Historische Entwicklung.....	4
Verkehr	4
Infrastruktur.....	4
Entwässerung, Ver- und Entsorgung.....	4
Naturhaushalt und Landschaftsschutz	5
Immissionen.....	5
Boden	5
Planungsanlass und -ziele	5
Anlass, Sinn und Zweck der Planung	5
Entwicklungsziele.....	5
Bebauungskonzept.....	5
Verkehr	5
Die Erschließung erfolgt über die Erich-Kästner-Straße.....	5
Ruhender Verkehr	5
Grün- und Freiraumkonzept.....	5
Planinhalte	6
Räumlicher Geltungsbereich	6
Zur Regelung der Zu- Abfahrtsituation ist die Fußwegeverbindung im Norden des Geltungsbereiches miteinzubeziehen.....	6
Art und Maß der baulichen Nutzung	6
Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen	6
Baugestalterische Festsetzungen, Werbeanlagen	6
Höhe der baulichen Anlagen	7
Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen	7
Einfriedungen.....	7
Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	7
Öffentliche Verkehrsflächen.....	7
Grünflächen.....	7
Immissionsschutzbezogene Festsetzungen.....	7
Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	7
Altlasten	7
Städtebauliche Kenndaten des Baugebiets	8
Untersuchung der Umweltbelange	8
Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung	8
Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes und Bewertung der Änderungen.....	9
Voraussichtlich durch die Bebauungsplanänderung erheblich beeinflusste Schutzgüter	10
Keine.....	10
Vermeidungs- Verringerungs- Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Bebauungsplanänderung.....	10
Prognose.....	10

Verfahrensablauf

Bauausschuss 17.09.2014 Änderungsbeschluss
Stadtrat 29.09.2014

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes liegt im Südosten von Amberg. Er wird im Westen durch die Erich-Kästner-Straße begrenzt, im Süden schließt sich der integrative Kindergarten Sankt Sebastian und im Westen die Fläche des öffentlichen Spielplatzes an. Im Norden liegen private Grundstücke.

Der Geltungsbereich besteht aus folgenden Grundstücken der Gemarkung Amberg: Flurstücksnummer 1470/35 sowie einer Teilfläche der Flurstücksnummer 1470/36.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 1.500 m²



Planungsinhalt und Planungsziel – Kurzdarstellung

Vergleich	3. Änderung	Rechtskräftiger Bebauungsplan
Art des Gebiets	Allgemeines Wohngebiet	Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Kirche und soziale Einrichtungen
Art der Bebauung	Grundflächenzahl 0,4 Geschossflächenzahl 0,8 Geschosse 2 Pultdach Neigung <6°	Grundflächenzahl 0,4 Geschossflächenzahl 1,2 Geschosse 3 Satteldach Neigung 16°-22°
Flächenbedarf	Flurstück 1470/35 ~1500m ²	Flurstück 1470/35 ~1540m ²
Traufhöhe	maximalen Traufhöhe von 6 m	maximalen Traufhöhe von 9,5 m
Baufenster	~265 m ²	~625 m ²
Stellplätze	Stellplatzschlüssel 2/WE (Wohneinheit) eingehalten	Einhaltung des Stellplatzschlüssels nur unter Erhöhung der Grundfläche nach §19 Abs.4 auf bis zu 0,8 auf Grund der wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung auf dem Grundstück möglich

Planungsrecht

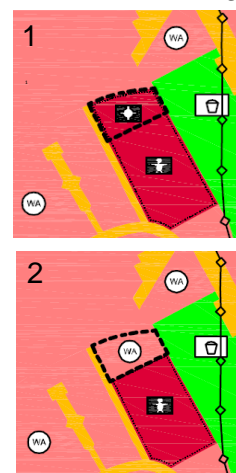
Landes- und Regionalplanung

Im Regionalplan Oberpfalz Nord sind im Bereich der besiedelten Stadtgebiete von Amberg keine weiteren Festlegungen vermerkt.

Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Amberg (1), zuletzt geändert mit Wirkung vom 01.08.2014, weist für den Geltungsbereich eine Flächen für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Kirche und soziale Einrichtungen aus.

Der neue Bebauungsplan sieht eine Stärkung der Wohnnutzung vor, es erfolgt hieraus eine Umwidmung der Fläche hin zu einem Allgemeinen Wohngebiet. Hieraus folgt die 118. Berichtigung des Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Amberg (2).



Bebauungspläne

In der Umgebung des Bebauungsplanes Martinshöhe 10C bzw. an den Geltungsbereich anschließend, wurden bisher zwei Bebauungspläne ausgewiesen. Der Bebauungsplan Amberg 42 Obere Hockermühle mit Rechtskraft vom 04.04.1998 im Osten und der Bebauungsplan Amberg 97 Martinshöhe 3 Lessingstraße mit Rechtskraft vom 04.11.2011 im Nordwesten.

Bestand

Städtebauliche Situation

Das Grundstück liegt zurzeit brach, Teile werden jedoch als Außenspielfläche bzw. Parkplatz für den Kindergarten genutzt. Die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Kirche und soziale Einrichtungen ist nicht durch den Bau eines Gemeindezentrums umgesetzt worden. In der Umgebung befinden sich Flächen des Allgemeinen Wohngebiets mit den Bebauungsformen Einfamilienhäuser und Reihenhäuser sowie Flächen der Sondernutzungen, im Osten ein Spiel- und ein Bolzplatz, im Süden schließt der Kindergarten an.

Historische Entwicklung

Der Bebauungsplan AM 10c „Martinshöhe“ wurde erstmals am 17.07.1993 rechtskräftig und mit Rechtskraft vom 25.05.1999 im Innenbereich der Thomas-Mann-Straße und im Norden im Rahmen der Grenzfassung, sowie mit Rechtskraft am 01.04.2000 im Innenbereich der Paul-Heise-Straße im Süden des Bebauungsplans geändert.

Verkehr

Im Westen erschließt die Erich-Kästner-Straße als Sackgasse das Grundstück; der im Norden anschließende Geh- und Radweg verbindet diese mit der Lessingstraße.

Infrastruktur

Die Stadtwerke Amberg sind Betreiber der Infrastruktur: Kabeltrassen, Wasserleitungen (Hausanschlüsse und Versorgungsleitungen) – Verlegungen, Ergänzungen oder Sicherungen der Gas-Wasserleitungen laufen über die Stadtwerke Amberg.

Entwässerung, Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung kann über den in der Erich-Kästner-Straße verlaufenden Kanal erfolgen. Zurzeit befindet sich auf der geteerten Fläche ein privater Container zur Altkleidersammlung.

Naturhaushalt und Landschaftsschutz

Im Bereich des Bebauungsplanes liegen keine ausgewiesenen Schutzgebiete oder Biotopflächen.

Immissionen

Das Gebiet ist nicht vorbelastet.

Boden

Der Boden im Bereich weist eine dünne Schicht Bauschutt auf, eine Untersuchung auf Grund des Altlastenverdachts wurde durchgeführt und eine Belastung mit Schadstoffen ausgeschlossen.

Planungsanlass und –ziele

Anlass, Sinn und Zweck der Planung

Die Katholische Kirche vertreten durch das Kath. Pfarramt St. Georg möchte den größten Teil dieses Grundstücks verkaufen, dafür ist zunächst eine Grenzänderung mit Anpassung des Liegenschaftskatasters notwendig, da ein Teil der Fläche als Außenbereich für den angrenzenden Kindergarten genutzt wird und weiterhin genutzt werden soll. Damit auf der Restfläche eine Nachnutzung eingeleitet werden kann ist eine Änderung des Bebauungsplans und parallel eine Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans für die Umsetzung einer Wohnnutzung nötig.

Entwicklungsziele

Es handelt sich um eine einfache im Umfang geringfügige städtebauliche Anpassung der Widmung der Fläche und folgend der Bauweise und Bebauung im nördlichen Bereich des Bebauungsplans. Die Notwendigkeit begründet sich aus dem Grundgedanken der Nachverdichtung um die zurzeit brachliegende Fläche städtebaulich zu nutzen und den Bedarf an Wohnraum zu decken.

Bebauungskonzept

Es ist als Bebauung der Fläche ein kleiner Geschosswohnungsbau mit 6 Wohneinheiten geplant. Die Wohneinheiten im Erdgeschoss soll eine Gartennutzung mit Terrassen im Süden des Baufensters ermöglicht werden, die Wohnungen im Obergeschoss soll eine Balkonmöglichkeit in die gleiche Richtung ermöglicht werden private Räume zu schaffen. Der Kindergartenbetrieb steht der Ausrichtung nicht entgegen, da er im Wesentlichen vormittags an Werktagen stattfindet.

Verkehr

Die Erschließung erfolgt über die Erich-Kästner-Straße.

Ruhender Verkehr

Die zusätzlich benötigten Stellplätze werden unter Einhaltung des in Amberg üblichen Stellplatzschlüssels von 2 Parkplätzen/WE neu auf dem Flurstück 1470/35 geschaffen. Die Zuwegung wird über die Erich-Kästner-Straße erfolgen.

Grün- und Freiraumkonzept

Der bestehende Heckenbestand soll geschützt und ausgeweitet werden, um die Eingliederung des Gebäudes zu verbessern und private Räume zu schaffen beziehungsweise zu erhalten.

Planinhalte

Räumlicher Geltungsbereich



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan AM 10C Martinshöhe 3. Änderung in der Fassung vom 17.09.2014

Zur Verhinderung der Zu- Abfahrt über die Lessingstraße, ist die Fußwegeverbindung im Norden des Geltungsbereiches miteinzubeziehen.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 6 Abs.1 und 2 BauGB festgesetzt; nicht zulässig sind Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauGB.

Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung orientiert sich an den umgebenden Gebäuden und soll zwischen den Einfamilienhäusern im Norden und dem Kindergartenkomplex im Süden vermitteln.

Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

Die überbaubaren Flächen orientieren sich an der im Norden angrenzenden Bebauung. Die Baugrenzen wurden in Anlehnung an die ursprünglich vorgesehene Bebauung gewählt.

Baugestalterische Festsetzungen, Werbeanlagen

Im Geltungsbereich gilt für die Dachausbildung, dass flachgeneigte Pultdächer zulässig sind. Dies wurde nicht an den bestehenden Gebäuden in der Erich-Kästner-Straße gegenüber angelehnt, sondern die direkte Nachbarbebauung der Lessingstraße im Norden und dem Kindergarten im Süden. Die Dachneigung beträgt weniger als 6° und soll dadurch eine bessere Einfügung zu den im Norden angrenzenden Gebäuden ermöglichen. Als Dacheindeckung ist für die Nebengebäude eine Dachbegrünung vorgeschrieben. Die Fassade ist zu verputzen oder mit Holz zu verkleiden.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Fußbodenoberkante (FOK) wird bei 408,30 ü NN festgelegt. Dieser Wert ergibt sich aus der Bildung eines Mittelwertes zwischen nördlich und südlich angrenzender Bebauung. Die Festlegung der FOK soll eine überhöhte Bebauung gegenüber der im Norden angrenzenden Bebauung sowie ein Herausragen im Allgemeinen verhindern, da die Geländeoberkante in Teilbereichen des Grundstücks höher liegt. Die Höhe der baulichen Anlagen ist an die Bebauung im Norden angepasst. Das Gebäude darf maximal eine Höhe von 6 m im Norden erreichen, da die dort angrenzende Bebauung eine südliche Wandhöhe von 6,75 bei niedrigerer FOK aufweist. Der optische Höhenunterschied wird dadurch erheblich reduziert. Die Firsthöhe wurde in Richtung des Kindergartens im Süden festgesetzt um den Schattenwurf zu minimieren und liegt bei maximal 7,5 m über der FOK.

Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

Die Flächen für die nach Stellplatzschlüssel benötigten 12 Stellplätze werden auf dem Baugrundstück 1470/35 geschaffen, die Zufahrt erfolgt über die Erich-Kästner-Straße.

Einfriedungen

Die Gestaltung der Einfriedungen wurde an die nördliche Bebauung angepasst. Einfriedungen sind demnach ausschließlich als senkrecht strukturierte Holz- oder Metallzäune oder als Maschendrahtzäune mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Die Zaunhöhe wurde auf maximal 1,20 Meter und die Sockelhöhe auf maximal 0,25 Meter begrenzt.

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Es sind keine Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen im Bereich der Änderung vorgesehen.

Öffentliche Verkehrsflächen

Als öffentliche Verkehrsfläche ist die Erich-Kästner-Straße betroffen. Es erfolgt im Rahmen der 3. Änderung eine Verbreiterung des Wegabschnittes auf Höhe des Grundstücks. Zur Vermeidung von Verkehrsbelastungen im Bereich der Lessingstraße wird eine Verlegung des Pfostens zum Geh und Radweg im Rahmen des Straßenumbaus veranlasst.

Grünflächen

Es ist eine umlaufende Hecke im Bebauungsplan vorgesehen, die lediglich die Kante zur Erich-Kästner Straße und somit zu den Parkflächen ausspart um eine bessere Verträglichkeit mit der bestehenden Bebauung und Nutzung zu schaffen. Dies geschieht über Neupflanzungen sowie den Erhalt des Bestandes. Zur übrigen Gestaltung der Bauflächen muss ein Freiraumkonzept seitens des Bauträgers vorgelegt werden.

Immissionsschutzbezogene Festsetzungen

Es wurden keine Festsetzungen im Bereich Immissionen getroffen.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Es bestehen im Bereich der Änderung keine Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Altlasten

Durch die erfolgte Untersuchung konnte ein bestehender Altlastenverdacht ausgeräumt werden. Eine Überwachung während der Tiefbauarbeiten wird empfohlen.

Städtebauliche Kenndaten des Baugebiets

Öffentliche Verkehrsflächen	184m ²
Allgemeines Wohngebiet	1.318m ²
davon:	
Private Grünflächen	330m ²
Baufenster	253m ²
Stellplätze/Garagen	234m ²
Erschließungsflächen	100m ²
Nebenflächen	55m ²
Geltungsbereich	1502 m ²

Untersuchung der Umweltbelange**Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung**

Bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan wurden die Fachziele berücksichtigt und entsprechende Festsetzungen eingearbeitet. Berücksichtigt wurden die Topografie und die sonstigen naturräumlichen Gegebenheiten.

Folgende Fachziele des Umweltschutzes sind nicht betroffen: Landschaftsplan, Regionalplan, Baumschutzverordnung, Stadtbiotopkartierung, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler, FFH-, Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Wasserschutzgebiete, Altlasten, Sonstige Schutzausweisungen.

Die Grundlagen des Arten und Biotopschutzprogramms Bayern (ABSP) ergeben folgendes Bild: Das Gebiet liegt im Städtischen Raum Amberg. Im Rahmen der Betrachtung der Freiräume wurde der Bereich als sonstiges Baugebiet/Wohngebiet mit Zugang zu Freiräumen mit Aufwertungsbedarf für die naturgebundene Erholung eingestuft. Bei Betrachtung der ökologischen Bodenfunktion ist es ein bebauter Bereich mit mittlerem Versiegelungsgrad (30-69%) ohne bestätigte Altlasten. Das Kontaminationsrisiko des Grundwassers wird als gering bewertet. Unter dem Gesichtspunkt Stadtklima ist das Gebiet als Siedlung mit Nähe zu einer Fläche mit Bedeutung für die Kaltluftproduktion gesehen. Der Bestand ist als Wohnbebauung festgehalten als Ziele und Maßnahmen ist die ökologische Aufwertung der bebauten Bereiche festgehalten.

Fachziele	Berücksichtigung im Bebauungsplan
Bodenschutz	Nutzungsänderung eines Areals innerhalb eines Grundstückes mit bestehender Erschließung und Ver- und Entsorgung. Im Geltungsbereich der Änderung entsteht keine erhöhte Flächenversiegelung.
Immissionsschutz	Es ist durch die Nutzungsänderung von keiner Erhöhung der Immissionen auszugehen.
Wasserschutz	Bei gleichbleibender Bodenversiegelung ist mit keinem Anstieg des nicht versickerbaren Regenwassers zu rechnen.
Natur- und Landschaftsschutz	Erhalt der bestehenden Heckenstrukturen, Neuanpflanzung von Heckenbereichen und Pflanzung eines Baumes.

Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes und Bewertung der Änderungen

Derzeitiger Umweltzustand	Der Bebauungsplan umfasst eine Teilfläche des Bebauungsplanes AM 10 C und ist für die Bebauung vorgesehen. Zurzeit handelt es sich um eine Wiesenfläche mit Hecke im Osten und Süden. Eine Teilfläche von 255 m ² ist als Parkfläche versiegelt. Der zu bewertende derzeitige Umweltzustand ist jedoch der des rechtmäßigen Bebauungsplanes und der somit der möglichen Bebauung.	
Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
Tiere Pflanzen und ihre Lebensräume	Keine ausgewiesenen Schutzgebiete oder Biotopflächen	Keine negativen Auswirkungen
Boden	Flächenversiegelung, keine bekannten Altlastenverdachtsflächen - Verdacht wurde ausgeschlossen	Verminderung der Bauschuttschicht – weitere Untersuchung
Wasser	Geringes Kontaminationsrisiko im Bereich der Änderungen. Ausreichend dimensionierte Kanäle.	Keine negativen Auswirkungen
Luft	Kein Gebiet mit Bedeutung	Durch die Herabsetzung der Geschossigkeit ist eine bessere Durchlüftung möglich.
Klima	Hoher Versiegelungsgrad	Durch die Festsetzung der Dachbegrünungen wird das Kleinklima positiv beeinflusst. Die GRZ bleibt gleich.
Landschaftsbild und Erholung	Keine Nutzung	Bessere Eingliederung des Neubaus durch Herabsetzung der Geschossigkeit und Änderung der Dachform.
Schutz des Menschen und seiner Gesundheit	Nicht betroffen	Nicht bewertbar
Kultur- und Sachgüter		Gemeindezentrum – nicht realisierbar, daher der Wunsch der Katholischen Kirche vertreten durch das Kath. Pfarramt St. Georg das Grundstück zu verkaufen.
Natürliche Ressourcen	Nicht vorhanden.	Keine Änderung

Voraussichtlich durch die Bebauungsplanänderung erheblich beeinflusste Schutzgüter

Keine

Vermeidungs- Verringerungs- Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Bebauungsplanänderung

Die Bebauungsplanänderung „Martinshöhe 10C“ umfasst eine Fläche von etwa 1502 m².

Eingriffsregelung, Erforderlichkeit

Die Katholische Kirche vertreten durch das Kath. Pfarramt St. Georg möchte den größten Teil dieses Grundstücks verkaufen. Die bisherigen Planungen der Gemeinde in diesem Bereich sind nicht verwirklichtbar. Die zurzeit bestehende Nutzung als zusätzlicher Parkraum für den Kindergarten ist keine adäquate Nutzung der aus städteplanerischer Sicht durchaus hochwertigen Fläche. Eine Innenbereichsnutzung und somit eine Nachverdichtung führt zu einer besseren Auslastung der bestehenden Erschließung und ist der Erschließung neuer Flächen im Außenbereich vorzuziehen.

Bestandsaufnahme und Bewertung

Die Fläche ist nicht genutztes Bauland. Zur Betrachtung muss die mögliche Bebauung angesetzt werden. Die GRZ beträgt 0,4.

Vermeidungsmaßnahmen

Es sind keine klassischen Vermeidungsmaßnahmen ansetzbar, da bestehendes Baurecht lediglich abgewandelt wird und keine Verschlechterung durch eine höhere GRZ, ein größeres Baufenster, eine höhere Geschossigkeit, oder ähnliches gegeben ist.

Verringerungsmaßnahmen

Es wird eine Hecke an den angrenzenden Grundstücken vorgesehen, die mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten zu bepflanzen beziehungsweise zu erhalten ist. Des Weiteren werden die Dachbegrünung der Garagen/Carports sowie eine wasserdurchlässige Gestaltung der Stellplätze (nicht der Garagen) festgesetzt. Diese verringern den Eingriff.

Ausgleichsmaßnahmen

Im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens nach § 13a Abs. 3 BauGB sind keine naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Prognose

Prognose bei Durchführung

Schaffung einer integrierten Bebauung, die sich in das Gefüge eingliedert unter Berücksichtigung der heutigen Umweltstandards.

Prognose bei Nichtdurchführung

Erhalt des alten Baurechts ohne die Festsetzung der Dachbegrünung, des Heckenerhalts und der Heckenanpflanzung.

Alternative Planungsmöglichkeiten

Da es sich um eine Fläche der Innenentwicklung handelt, die erschlossen ist, ist eine alternative Fläche zum Beispiel im Außenbereich aus umweltschutzfachlicher Sicht nicht erstrebenswert. Die Innenverdichtung ist ein definiertes Ziel im Umweltschutz, dem mit dieser Planung nachgekommen wird.