

BEGRÜNDUNG

AMBERG 123 „An der Königsberger Straße“

Stadt Amberg

Begründung mit Untersuchung der Umweltbelange

Fassung vom 06.05.2014

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.....	5
Verkehr	5
Infrastruktur.....	5
Entwässerung, Ver- und Entsorgung	5
Naturhaushalt und Landschaftsschutz	6
Immissionen	6
Boden	7
Planungsanlass und -ziele	7
Anlass, Sinn und Zweck der Planung	7
Entwicklungsziele.....	7
Bebauungskonzept.....	7
Verkehr	8
Ruhender Verkehr	8
Grün- und Freiraumkonzept.....	8
Planinhalte	9
Räumlicher Geltungsbereich	9
Art und Maß der baulichen Nutzung	9
Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen	9
Baugestalterische Festsetzungen, Werbeanlagen	10
Höhe der baulichen Anlagen	10
Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen	10
Einfriedungen	10
Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	11
Öffentliche Verkehrsflächen.....	11
Grünflächen.....	11
Immissionsschutzbezogene Festsetzungen.....	12
Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	13
Altlasten	13
Städtebauliche Kenndaten des Baugebiets	13
Untersuchung der Umweltbelange	14
Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung	14
Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes und Bewertung der Änderungen	15
Voraussichtlich durch die Bebauungsplanänderung erheblich beeinflusste Schutzgüter	16
Vermeidungs- Verringerungs- Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Bebauungsplanänderung	16
Prognose.....	17

Verfahrensablauf

Das Verfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a durchgeführt – da in der Prüfung der Umweltbelage erörtert wurde, dass die Neuaufstellung des Bebauungsplanes für den Geltungsbereich, voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Das Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung liegt nicht vor. Ebenso besteht keine Beeinträchtigung von Natura 2000 Gebieten.

Die Grundzüge der rechtskräftigen Planung werden nicht berührt, da die Abweichung noch im Bereich dessen liegt, was der Plangeber gewollt hätte, wenn er die weitere Entwicklung einschließlich des Grundes für die Abweichung gekannt hätte. Grundlage hier bildet das Lärmschutzgutachten.

Aufstellungsbeschluss im Bauausschuss am 06.05.2015 und im Stadtrat am 18.05.2015.

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes liegt im Osten von Amberg. Der Umgriff wird im Westen durch die Mauer der Kirchenanlage Heilige Familie begrenzt, im Norden schließen private Grundstücke an. An die Fläche grenzt im Westen an den bestehenden Lärmschutzwall mit integrierter Lärmschutzwand der Fußballplatz des Fußballvereins SV Inter Bergsteig Amberg e.V. an. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Königsberger Straße befindet sich der Kindergarten „Die Schatzinsel“ der Katholischen Kirche „Heilige Familie“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet die Grundstücke mit den Flurstücknummern : 487/1, 487/22, 490/12, 490/13, 490/14, 2014/84 (Teilfläche), 2014/119 (Teilfläche), alle Gemarkung Gärnersdorf.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 5.500 m²



Planungsinhalt und Planungsziel – Kurzdarstellung

Die Überplanung der ersten Bebauungsplanänderung AM 81 „Bergsteig Mitte“ erfolgt aus Gründen des Immissionsschutzes, des Städtebaus und der Ökonomie der Erschließung. Die Erkenntnisse aus der Schallschutzuntersuchung erforderte eine Anpassung des städtebaulichen Konzeptes. Die bisher zulässige zweigeschossige offene Bauweise mit Reihen- und Kettenhausbebauung, bietet keine Möglichkeit der Belichtung der Gebäude nach Süden. Die nun festgesetzte kleinteilige, eingeschossige Winkelbungalowbebauung ermöglicht zum einen eine Südbelichtung und zum anderen, die Einhaltung der Lärmschutzaufgaben.

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 06.03.2015, weist für den Geltungsbereich ein „Allgemeines Wohngebiet“ aus, welches sich im Norden, fortsetzt. Die Flächen im Westen und Süden, sind als Gemeinbedarfsflächen mit den Zweckbestimmungen Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen gekennzeichnet. Im Osten schließt eine Fläche für Sportanlagen an.



Bebauungspläne

In der Umgebung des Bebauungsplanes Amberg 123 „An der Königsberger Straße“ bzw. an den Geltungsbereich anschließend, wurden bisher zwei Bebauungspläne ausgewiesen. Der Bebauungsplan Amberg 14 A „Am Claudiweg“ im Nordwesten mit Rechtskraft vom 02.02.1991. Geändert mit der ersten Änderung zum 20.07.2002 im Rahmen des Lärmschutzwalls und der 2. Änderung im vereinfachten Verfahren, Parzelle 4 betreffend. Im Osten schließt sich, der im Verfahren befindliche Bebauungsplan Amberg 113 „Gewerbegebiet Ost II“ mit Aufstellungsbeschluss vom 30.09.2013 an. Im Geltungsbereich liegt der Bebauungsplan Amberg 81 „Bergsteig Mitte“ mit erstmaliger Rechtskraft vom 19.11.2005.

Bestand

Städtebauliche Situation

Das Grundstück liegt zurzeit, trotz bestehendem Bau-recht brach. Im Westen wird der Geltungsbereich mit der grundstückfassenden Mauer der benachbarten Stadtpfarrkirche der „Heiligen Familie“ begrenzt. Diese wurde bereits 1955 als Nebenkirche der Heiligen Dreifaltigkeit geweiht. Im Norden schließt sich eine Bebauung aus den 1960er Jahren an. Im Osten befindet sich der 2001 eingeweihte Fußballplatz des seit 1967 ortsansässigen Fußballvereins SV Inter Bergsteig Amberg e.V.. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Königsberger Straße liegt der Kindergarten „Die Schatzinsel“ der Katholischen Kirche „Heilige Familie“.



Luftbild 1973

Historische Entwicklung

Der Bebauungsplan Amberg 123 „An der Königsberger Straße“ liegt im Bebauungsplan Amberg 81 „Bergsteig Mitte“ und soll diesen teilweise in seinem Geltungsbereich ersetzen. Der Bebauungsplan Amberg 81 wurde erstmals am 19.11.2005 rechtskräftig. Das damalige städtebauliche Konzept sah für diesen Bereich eine offene Bauweise ausgerichtet auf Reihen- und Kettenhausbebauung vor. Die riegelartige Bebauung war so ausgerichtet, dass eine Orientierung und Belichtung der Gebäude nach Süden Größtenteils nicht möglich war. Die erste Änderung wurde im Verfahren abgebrochen und wird durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Amberg 123 „An der Königsberger Straße“ ersetzt.

Die erste Änderung des Bebauungsplanes Amberg 81 „Bergsteig Mitte“ sah in der Änderung eine bedarfsgerechtere Bebauung mit Einzelhäusern mit Grundstückszuschnitten von 550-700 m² vor. Zudem sollte die Erschließung verkleinert werden um ökonomischer und ökologischer erschließen zu können. Die Planung sollte nach dem Ergebnis der schallschutztechnischen Untersuchung in der Höhenausweisung und der Geschossigkeit angepasst werden. Da Anpassungen in größerem Maße nötig wurden, wird die Neuaufstellung empfohlen.

Verkehr

Die Königsberger Straße wird über die im Norden gelegene Leopoldstraße durch den Claudiweg erschlossen. Die Leopoldstraße verbindet wiederum die Hauptverkehrsachsen, B 85 im Osten und die Drahthammerstraße im Westen miteinander.

Fußläufig ist eine Verbindung entlang des Fußballplatzes in die Straße „Am Bergsteig“ vorhanden.

Infrastruktur

Eine unmittelbare Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist mit der Haltestelle „Königsberger Straße“ in etwa 100 Meter Entfernung, mit der Buslinie 401 vom Hauptbahnhof bis zur Haltestelle „Franzosenäcker“ im Gewerbegebiet Ost vorhanden. Eine fußläufig erreichbare Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist mit dem 500 Meter entfernten Gewerbegebiet ebenfalls vorhanden. Positiv anzumerken sind auch die vorhandenen sozialen Einrichtungen, wie die Kinderbetreuungsmöglichkeiten im Kindergarten „Die Schatzinsel“ der Katholischen Kirche „Heilige Familie“, die Gemeinde der Katholischen Kirche „Heilige Familie“ in direkter Umgebung und die Grundschule Barbara in etwa 950 Metern Entfernung. Die vorhandene Gastronomie, das rege Vereinsleben und die nahegelegene Kleingartensiedlung ergänzen das Angebot im Stadtteil.

Entwässerung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung mit Gas- und Wasserleitungen besteht bereits bis zur Einmündung der geplanten Stichstraße. Das Telefonleitungsnetz muss angepasst werden. Die Entwässerung kann über den in der Königsberger Straße verlaufenden Regen- und Schmutzwasserkanal erfolgen. Aber bereits mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan AM 81 „Bergsteig Mitte“ wurde mit Bescheid zum Generalwasserversorgungsplan der Bau eines Regenrückhaltebeckens beauftragt. Diese Auflage wurde jedoch noch nicht umgesetzt. Da durch das Verfahren AM 123 „An der Königsberger Straße“ die überbaubare und versiegelte Fläche gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht erhöht wird, wird die Dringlichkeit der Umsetzung des Regenrückhaltebeckens zwar unterstrichen aber nicht verschärft.

Naturhaushalt und Landschaftsschutz

Im Bereich des Bebauungsplanes liegen keine ausgewiesenen Schutzgebiete oder Biotopflächen. Die Fläche ist eine brach liegende Grünfläche.

Immissionen

Als Lärmimmission ist der SV Inter Bergsteig Amberg e.V., gerade durch die Liga Spiele am Sonntagnachmittag anzusehen. Die Nutzungen des Fußballplatzes sehen nach Angaben von 2013 wie folgt aus:

Nutzung	Montag bis Donnerstag	Freitag	Samstag	Sonntag
Training	16:00 - 20:30 Uhr	18:30 - 20:30 Uhr		
Spielbetrieb	16:30 - 19:00 Uhr	18:00 - 19:00 Uhr	14:15 - 19:45 Uhr	13:15 - 16:45 Uhr

Es wurden in den Berechnungen nach der 18. Bundesimmissionsschutzverordnung für die verschiedenen Varianten der Bebauung, die relevanten Schallquellen „Spieler, Schiedsrichterpfiffe, Zuschauer und Lautsprecher“ unter Beachtung der Nutzungen untersucht. Die Begutachtung erfolgte durch das Büro Kottermair, beratender Ingenieur.

Ergebnis aller Gutachten (30.12.2013 angepasst mit 06.02.2014 Verfahren 1. Änderung AM 81 „Bergsteig Mitte“ und 06.03.2015 angepasst mit 10.03.2015 Verfahren AM 123 „An der Königsberger Straße“) ist, dass lediglich eine eingeschossige Bebauung ermöglicht werden kann und somit das rechtskräftige Baurecht unter Einhaltung der Lärmrichtwerte nicht umsetzbar ist. Selbst die im Änderungsverfahren angestrebte Bebauung war nach Gutachten nicht umsetzbar. (Vgl. Planinhalte Unterpunkt Immissionsschutzbezogene Festsetzungen). Die im Bebauungsplan festgesetzte Bebauung lässt nach Gutachten vom 10.03.2015 folgendes Fazit zu:

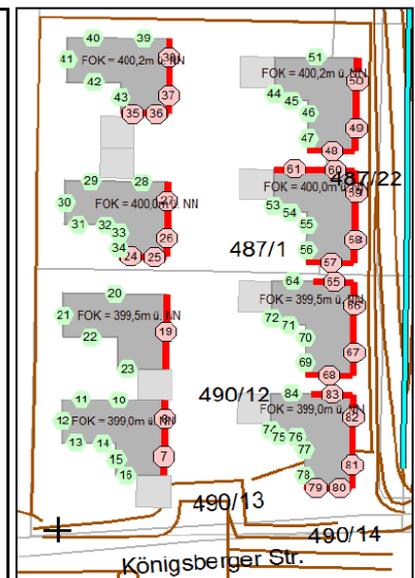
Auch bei einer nur eingeschossigen Bauweise im Bereich AM 123 ist neben einer optimierten Gebäudelage auch eine Grundrisorientierung zwingend erforderlich, um die Sportanlage SV Inter Bergsteig Amberg e.V. nicht weitergehend einzuschränken. D.h. keine offenbaren Fenster von im Sinne der DIN 4109/11.89 schützenswerten Räumen an den in der **Anlage 1.1** rot dargestellten Fassadenseiten. Terrassen/Freisitze sind bei den Wohngebäuden so zu situieren, dass sie nur an Fassadenseiten mit grünen Pegeleinträgen zulässig sind.

Hinsichtlich des Spitzenpegelkriteriums der 18. BImSchV treten beim B-Plan AM 123 bei einer Bauweise I keine Konflikte auf.

Mit freundlichen Grüßen

A. Schedding

Dipl. Geogr. (Univ.) Annette Schedding

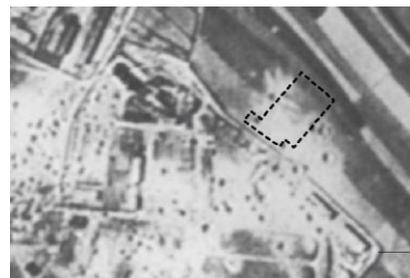


Es handelt sich bei den Ziffern nicht um Schallpegelwerte, sondern um die Nummerierung der Immissionsorte

Die aus dem Gutachten gezogenen Rückschlüsse werden im Bereich Planinhalte Unterpunkt Immissionsschutzbezogene Festsetzungen beschrieben.

Boden

Es besteht im Umgriff des Bebauungsplanes kein konkreter Altlastenverdacht. Auf Grund der Nähe zur Leopoldkaserne und deren Beschuss im zweiten Weltkrieg können Kampfmittel nicht gänzlich ausgeschlossen werden.



Planungsanlass und -ziele

Anlass, Sinn und Zweck der Planung

Die im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 2005 festgesetzte offene Bauweise lässt eine Reihen- und Kettenhausbebauung zu. Die riegelartige Bebauung ist so ausgerichtet, dass eine Orientierung und Belichtung der Gebäude nach Süden größtenteils nicht möglich ist.

Die erste Änderung des Bebauungsplanes Amberg 81 „Bergsteig Mitte“ sah in der Änderung eine bedarfsgerechtere Bebauung mit Einzelhäusern mit Grundstückszuschnitten von 550-700 m² vor. Zudem sollte die Straßenfläche verkleinert werden um ökonomischer und ökologischer erschließen zu können. Die Planung sollte nach dem Ergebnis der schallschutztechnischen Untersuchung in der Höhenausweisung und der Geschossigkeit der zulässigen Gebäude angepasst werden. Die Anpassung erfolgt in Form von einer eingeschossigen Bebauung mit Winkelbauten in enger Bauweise um den vorherrschenden Schallbelastungen durch den SV Inter Bergsteig Amberg e.V. gerade durch die Ligaspiele am Sonntagnachmittag zu begegnen. Eine Belichtung nach Süden ist durch die vorgeschlagene Winkelbebauung möglich.

Entwicklungsziele

Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist eine rechtskonforme, ökonomische und ökologische Verwertung der Fläche in Form einer Bebauungsergänzung zum Erhalt einer wirtschaftlichen Erschließung und Auslastung des Versorgungnetzes.

Neben der Einhaltung der Grenzwerte, der durch die benachbarte sportliche Nutzung ausgelösten Schallimmissionen, ist die Schaffung von ruhigen, privaten Außenflächen wichtig. Augenmerk liegt auf der Herstellung von attraktivem Wohnraum mit der Möglichkeit der Belichtung nach Süden und der Schaffung geschützter, privater Gartenräume. Dies geschieht bei kostengünstiger Erschließung und kleineren Parzellen. Die eingeschossige Bebauungsform bietet gerade für ältere Personen oder Menschen mit Behinderung die Möglichkeit ein kleines Eigenheim zu verwirklichen.

Bebauungskonzept

Als Bebauungsform sind eingeschossige Bungalows vorgesehen. Aus Gründen des Lärmschutzes werden die Haupthäuser mit Pultdach, wie bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan in Nord-Süd-Richtung festgesetzt. In der jetzigen Variante ist jedoch die Möglichkeit gegeben einen Flachdachanbau mit Südbelichtung zu Bauen. Die Garagagen werden als Doppelgaragen festgesetzt. Die Parzellengröße liegt bei etwa 380 m² bis 530 m² und ist dem Flächenbedarf der Bungalowbauweise angepasst. Die GRZ liegt bei 0.4, Überschreitungen von bis zu 50 von Hundert sind jedoch für Garagen und Stellplätze mit Ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des §14 BauGB, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, [...] §19 Abs.3 zulässig. Die Garagen sind jedoch als Ausgleich zu engen Bebauung als zu begrünen festgesetzt. Die Nutzung der Baulinien zur Verortung der Bebauung, ist aus

Schallschutzgründen unabdingbar. (Vgl. Bereich Planinhalte Unterpunkt Immissionsschutzbezogene Festsetzungen)

Verkehr

Die Erschließung erfolgt über die Königsberger Straße. Diese ist im Geltungsbereich als „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Als Zuwegung für die Anwohner ist eine Stichstraße geplant, die ebenfalls als „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt wird.

Für die Wendemöglichkeit des Müllfahrzeugs (mit einmaligem Zurückstoßen) müssen die Pfosten im Übergangsbereich zwischen Verkehrsberuhigtem Bereich und öffentlichem Grün beziehungsweise Geh- und Radweg um etwa einen Meter versetzt werden um den notwendigen Schwenkbereich des Müllfahrzeugs zu verlängern.

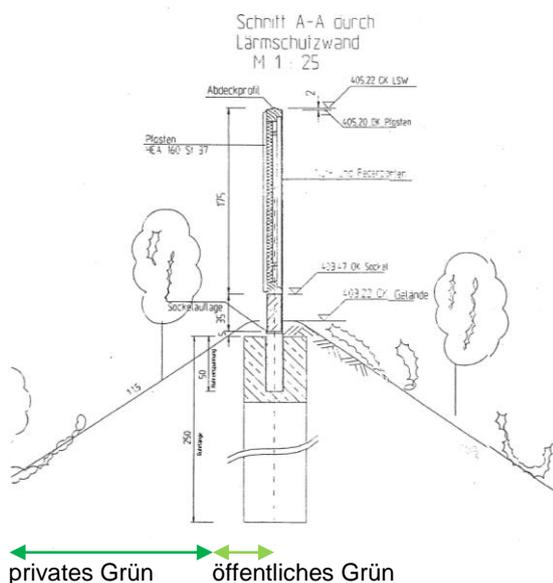


Ruhender Verkehr

Die zusätzlich benötigten Stellplätze sind, wie in Amberg üblich, mit 2 Stellplätzen pro Wohneinheit neu, auf den jeweiligen Grundstücken zu schaffen. Die Zuwegung wird über die zu bauende Stichstraße, der Königsberger Straße erfolgen. Es wurden die Garagen aus Lärmschutzgründen mit einer Baulinie als zu bauen festgesetzt. Der Stauraum vor den Garagen wurde zur Verringerung der Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens auf 2 Meter verkürzt. Es wurde damit der übermäßigen Überschreitung der GRZ entgegengewirkt.

Grün- und Freiraumkonzept

Es wurde zur eigentumsrechtlichen Sicherung der Lärmschutzwand ein 0,5 Meter breiter öffentlicher Grünstreifen entlang der Lärmschutzwand in den Parzellen fünf bis acht festgesetzt. Ebenso werden in diesen Parzellen Betretungsrechte für die Stadt Amberg und deren Beauftragte, für Arbeiten an der Lärmschutzwand und dem Lärmschutzwall eingetragen. Der bestehende Lärmschutzwall ist als technisches Bauwerk zu erhalten und wurde daher als private Grünfläche festgesetzt. (Vgl. Planzeichnung) Des Weiteren ist die bestehende Bepflanzung zu erhalten, zu pflegen und bei Bedarf zu ersetzen. Die Garagen sind, wie unter „Bebauungskonzept“ bereits begründet, als zu begrünen festgesetzt.



Planinhalte

Räumlicher Geltungsbereich



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan AM 123 „An der Königsberger Straße“ Stand 06.05.2015

Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 Abs.1 und 2 BauNVO festgesetzt; nicht zulässig sind Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der GRZ von 0.4, wie für Allgemeine Wohngebiete nach § 17 BauNVO, beschränkt. Überschreitungen von bis zu 50 von Hundert sind jedoch für Garagen und Stellplätze mit Ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des §14 BauGB, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, [...] §19 Abs.3 BauNVO zulässig.

Es wurde eine Wohneinheit pro Wohngebäude festgesetzt. Die Bebauung gut geeignet für zwei Personenhaushalte, daher ist der aus lärmtechnischen und städtebaulichen Gründen festgesetzte Garagenraum auf zwei Fahrzeuge festgelegt, dies deckt sich auch mit dem in Amberg üblichen Stellplatzschlüssel. Um zu verhindern, dass der Parkdruck in der Umgebung steigt und da aufgrund der vorhandenen Lärmbelastung die Situierung der Aufenthaltsräume begrenzt ist, wurde die Nutzung auf eine Wohneinheit pro Wohngebäude beschränkt.

Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

Die überbaubaren Flächen orientieren sich an der maximal zulässigen GRZ. Die Baugrenzen wurden eng gefasst um eine einheitliche Bebauung zu schaffen, die den Anforderungen des Lärmschutzes und der städtebaulichen Situation entsprechen. Der Bungalowsiedlungscharakter ist gewünscht, um trotz der kompakten Bauweise eine prägende bauliche Struktur zu erreichen. Die Baulinien sind auf Grund der Schallimmissionen des SV Inter Bergsteig Amberg e.V. notwendig, da die östlichen Gebäude als Schallschutz für die Gärten, sowie die westlichen Gebäude dienen. Die östlichen Gebäude und Garagen schirmen die Gärten vor

den Schallimmissionen ab. Die Hauptgebäude wurden aus diesem Grund in Nord-Süd-Richtung geplant, die Tiefe der Gebäude bleibt jedoch variabel. Die Abstände und Abstandsflächen nach „Bayrischer Bauordnung“ nach Art 6 Abs.1 bis 4 werden im Bebauungsplan nicht eingehalten. Die Verkürzung der Abstandsflächen ergibt sich aus Schallschutzgründen, nur so werden die Freibereiche in den Gärten ausreichend geschützt. Vgl. Immissionsbezogene Festsetzungen.

Baugestalterische Festsetzungen, Werbeanlagen

Im Geltungsbereich gilt für die Dachausbildung, dass Flachdächer und flachgeneigte Pultdächer auf den Hauptgebäuden zulässig sind um die Bungalowbauweise zu verdeutlichen und die Belichtung der Nachbargebäude nicht zu beeinträchtigen. Die Dachneigung beträgt daher nur 0-10°, die Firstrichtung liegt dabei in Nord-Süd-Richtung um die Schallausbreitung nach Westen möglichst zu verhindern. Die westlichen Anbauten sind als Flachdach auszubilden, so kann der Zwischenraum zum Pultdach zur Belichtung genutzt werden. Die gewünschte Strukturierung der Dachlandschaft mit Haupt- und Nebengebäude würde durch Kniestöcke, Dacheinschnitte und Dachaufbauten gestört werden, sie sind daher unzulässig. Die Fassade ist zu verputzen oder mit Holz zu verkleiden, um sich in die umgebende Bebauung einzufügen.

Werbeanlagen sind nur in Form von Firmenschildern bis zu einer Größe von 0,6m² unterhalb der Traufe zulässig.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Fußbodenoberkante (FOK) wird pro Parzelle etwa auf dem jetzigen Höhenniveau festgelegt. Es wurde eine Bungalowbauweise mit 1 Vollgeschoss festgesetzt. Die Schallimmissionen des angrenzenden Sportplatzes bei den Sonntagsspielen, lassen eine höhere Bebauung nicht zu (siehe Ausschnitte aus dem Gutachten in der Umweltanalyse). Die Höhe der baulichen Anlagen wurde aus Schallschutzgründen auf eine minimale Wandhöhe von 3 Meter beschränkt. Die Firsthöhe wird auf maximal 4,30 Meter festgesetzt um den Übergang zur Garage mit Flachdach harmonisch zu gestalten.

Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

Die Flächen für Garagen werden auf dem jeweiligen Grundstück geschaffen, die Zufahrt erfolgt über die zu bauende Stichstraße. Stellplätze und Carports sind nicht zulässig, da sie keine Schallreflektierende und absorbierende Wirkung haben. Die Garagenstandorte wurden bewusst eng gefasst um einen klar strukturierten Straßenraum zu schaffen und die Flächenversiegelung nicht weiter zu erhöhen. Nebenanlagen sind lediglich in den festgesetzten Bereichen entlang der Einfriedung des Kirchgrundstücks mit einer maximalen Größe von zwei auf drei Meter zulässig.

Einfriedungen

Einfriedungen sind ausschließlich als senkrecht strukturierte Holz- oder Metallzäune oder als Maschendrahtzaun mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Die Höhe der Zäune wurde auf maximal 1,20 Meter ohne Sockel begrenzt. Auf die Pflanzung von Hecken (und somit auch von Maschendrahtzäunen) als Einfriedung muss im Straßenbereich verzichtet werden, um die Verkehrssicherheit herzustellen, indem die Sichtbereiche der Ausfahrten nicht behindert werden. Stützmauern und Aufschüttungen sind nicht zulässig, die Geländeübergänge sollen fließend gestaltet werden.

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Es sind keine Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen im Bereich der Änderung vorgesehen. Es werden jedoch öffentliche Mülltonnensammelplätze im Kreuzungsbereich an der Königsberger Straße eingerichtet, da der Straßenausbau (gerade die Wendemöglichkeit) für ein dreiachsiges Müllfahrzeug überdimensioniert wäre. Die Fläche ist maximal 70 Meter von den Wohnhäusern entfernt.

Öffentliche Verkehrsflächen

Die Königsberger Straße, ist genauso wie die geplante Stichstraße im Geltungsbereich als „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt, um eine ökonomische und ökologische sinnvolle Erschließung zu fördern. Die damit einhergehende Geschwindigkeitsreduzierung ist im Sackgassenbereich durchaus sinnvoll. Die Einfahrten zu den Garagen wurden festgesetzt um die Ein- und Ausfahrtsituation zu regeln. Auf eine Gestaltung des Straßenraumes mit Gehwegen wird aus diesem Grund verzichtet. Die Geh – und Radwege im Geltungsbereich wurden im Bestand festgeschrieben. Die Trennungspfosten zum Geh- und Radweg beziehungsweise zum öffentlichen Grün im Osten des Bebauungsplanes müssen im Zuge der Tiefbauarbeiten versetzt werden um den Schwenkbereich des Müllfahrzeugs sicher zu stellen.

Grünflächen

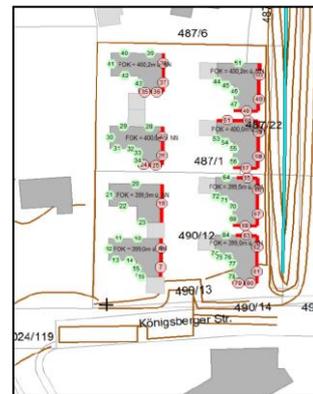
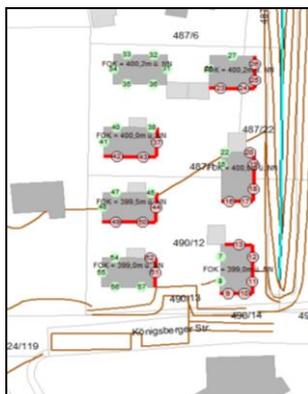
Das Öffentliche Straßenbegleitgrün wurde im Bestand festgesetzt. Es wurde lediglich entlang der Lärmschutzwand ein weiterer öffentlicher Grünstreifen mit einem halben Meter Breite festgesetzt um die Besitzverhältnisse der Lärmschutzwand eindeutig zu regeln. Um die Lärmschutzwand als technisches Bauwerk erhalten zu können werden in den Parzellen 5-8 Nutzungsrechte, für Arbeiten an der Lärmschutzwand und dem Lärmschutzwall eingetragen. Der bestehende Lärmschutzwall ist als technisches Bauwerk zu erhalten und wurde daher als private Grünfläche festgesetzt (siehe Schnitt Seite 8 „Grün- und Freiraumkonzept“). Die Errichtung von Zäunen und Nebenanlagen ist in diesem Bereich nicht gestattet. Des Weiteren ist die bestehende Bepflanzung zu erhalten, zu pflegen und bei Bedarf zu ersetzen. Die Garagen sind wie unter „Bebauungskonzept“ bereits begründet als zu begrünen festgesetzt. Eine Begrünung der restlichen Dachflächen wird zur Einbindung in die gewachsenen Grünstrukturen, zur Verbesserung des Kleinklimas und zum naturnäheren Umgang mit Regenwasser begrüßt.

Immissionsschutzbezogene Festsetzungen

Entwurf 1. Änderung AM 81 „Bergsteig Mitte“ 18.09.2013

Entwurf AM 123 „An der Königsberger Straße“
25.02.2015

Entwurf AM 123 „An der Königsberger Straße“



In der geplanten Bebauungsplanänderung von 2013 wurde bereits im Aufstellungsbeschluss auf die Lärmproblematik hingewiesen. Da an der zweigeschossigen Einfamilienhausbebauung, das auf den Aufstellungsbeschluss folgende Lärmgutachten Überschreitungen bei den Sonntagsspielen von bis zu 12 dB (A) aufzeigt, wurde das Verfahren eingestellt und eine Neuaufstellung mit einem neuen Konzept als AM 123 „An der Königsberger Straße“ angestrebt.

Der erste Entwurf im neuen Verfahren, sah eine lockere Bungalowbebauung vor. Die Einhaltung der Lärmrichtwerte von 50 dB(A) am Sonntagnachmittag ist jedoch auch bei einer eingeschossigen Bebauung aufgrund Überschreitungen bis 7 dB(A) nicht gegeben. Auch städtebaulich konnte für die östlichen, größeren Grundstücke keine befriedigende Bebauung und guten Belichtung gefunden werden.

Der jetzige Bebauungsplanentwurf verbessert die städtebauliche Situation und die Einwirkung des Sportplatzlärms wird minimiert. So können durch festgesetzten verkürzten Abstände und Abstandsflächen der BayBO nach Art.6 Abs.5 Satz 3, die Überschreitungen bei den Sonntagsspielen am Nachmittag bei maximal 5 dB (A) verringert werden. Auf Grund dieser nicht vermeidbaren Überschreitungen werden folgende Maßnahmen aus Lärmschutzgründen festgesetzt:

- Die Geschossigkeit wird auf ein Geschoss begrenzt.
- Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf eine maximale Wandhöhe von 3,15 m begrenzt.
- Die Garagen sind als Doppelgarage zu errichten, dürfen jedoch das gesamte Garagenfenster ausfüllen (Parzellen 6-8).
- Die Grenzbebauung mit der Brandwand im Süden der Grundstücke dient dem Lärmschutz und darf nur mit nicht zu öffnenden Fenstern gestaltet werden.
- Die Grundrissorientierung ist so zu wählen, dass die Ostseite im Sinne der DIN 4109/11.89 ohne öffentbare Fenster und ohne schützenswerte Räume gestaltet wird. Ebenso muss in den Parzellen drei und vier an den östlichen Südfassaden verfahren werden. Eine Bebauung mit Passivhäusern bietet sich hier an.
- Die Terrassen/Freisitze sind bei den Wohngebäuden so zu situieren, dass sie nur an Fassadenseiten mit Pegelunterschreitungen (grüne Pegelstandorte) liegen.
- Die Baulinien werden festgesetzt um den maximalen, im Verfahren berechneten Schallschutz zu garantieren (Gutachten vom 06.03.2015 angepasst mit 10.03.2015 Verfahren AM 123 „An der Königsberger Straße“, Büro Kottermair Beratender Ingenieur).

Die verbliebenen Überschreitungen von einem bis zwei dB(A), die zu den Spielzeiten Sonntagnachmittags an den Ostfassaden der Parzellen fünf bis acht auftreten, werden als geringe Belastung mit ausreichend zeitlichem Abstand und relativ kurzer Belastungszeit gewertet.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Es bestehen im Geltungsbereich der Änderung keine eingetragenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte. Es wird jedoch auf den Parzellen fünf bis acht ein Betretungsrecht des privaten Grünstreifens für die Stadt Amberg und der von Ihr beauftragten Firmen eingetragen um Reparatur-, Sanierungs- und sonstige Arbeiten an der Lärmschutzwand und dem Lärmschutzwall ausführen zu können.

Altlasten

Es werden keine Festsetzungen zu Altlasten im Geltungsbereich getroffen. Unter Hinweisen wird aufgenommen, wie auf Seite 7 unter dem Stichpunkt Bestand/Boden beschrieben ist, dass aufgrund der Nähe zur Kaserne eine Belastung mit Altlasten nicht gänzlich auszuschließen ist.

Städtebauliche Kenndaten des Baugebiets

Öffentliche Verkehrsflächen	994m ²
Öffentliche Grünflächen	188m ²
Allgemeines Wohngebiet	3.938m ²
davon:	
Private Grünflächen	395m ²
Baufenster	1.120m ²
Stellplätze/Garagen	285m ²
Nebenflächen	<u>72m²</u>
Geltungsbereich	5.120m ²

Untersuchung der Umweltbelange

Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

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 sonstiger strukturarmer Freiraum > 0,5 ha mit geplanter Bebauung und mit vorhandener Freiraumverbindung eingestuft. Bei Betrachtung der ökologischen Bodenfunktion ist das Gebiet zum einen als ein trockener- mäßig trockener Boden mit vorrangiger Arten- und Biotopschutzfunktion und zum anderen als Boden mit mittlerem Versiegelungsgrad (30-69%), ohne bestätigte Altlasten zu bewerten. Diese Doppelbewertung ist der langen Bearbeitungsdauer des ABSP verschuldet. Die Betrachtung als versiegelte Fläche ist aktueller. Das Kontaminationsrisiko des Grundwassers wird als hoch bewertet. Unter dem Gesichtspunkt Stadtklima wird das Gebiet als Grün- und Freifläche mit lokaler Bedeutung für den kleinklimatischen Ausgleich gewertet. Der Bestand wird lediglich als trockener bis mäßig trockener Boden eingestuft. Als Ziele und Maßnahmen ist die ökologische Aufwertung der bebauten Bereiche anzunehmen.

Fachziele	Berücksichtigung im Bebauungsplan AM 123 „An der Königsberger Straße“
Bodenschutz	Im Geltungsbereich der Änderung entsteht keine erhöhte Flächenversiegelung.
Immissionsschutz	Es ist durch die Änderung von keiner merklichen Erhöhung der Immissionen auszugehen. Auf die bestehende Lärmbelastung wird im neuen Bebauungsplan eingegangen und die Belange werden berücksichtigt.
Wasserschutz	Bei gleichbleibender Bodenversiegelung ist mit keinem Anstieg des nicht versickerbaren Regenwassers zu rechnen.
Natur- und Landschaftsschutz	Erhalt der bestehenden Bäume und Heckenstrukturen, Neuanpflanzungen sind zu erwarten.

Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes und Bewertung der Änderungen

Derzeitiger Umweltzustand	Der Bebauungsplan umfasst die Teilfläche des Bebauungsplanes AM 81 und ist für die Bebauung vorgesehen. Zur Zeit handelt es sich um eine Wiesenfläche mit Hecke auf dem Lärmschutzwall im Osten. Der zu bewertende derzeitige Umweltzustand ist jedoch der des rechtmäßigen Bebauungsplanes und 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	Kein erhöhter Eingriff.
Wasser	Hohes Kontaminationsrisiko im Bereich der Änderungen. Für die Vorgesehene Bebauung Ausreichend dimensionierte Kanäle.	Keine negativen Auswirkungen
Luft	Kein Gebiet mit Bedeutung	Durch die Herabsetzung der Geschossigkeit ist eine bessere Durchlüftung möglich.
Klima	Hoher Versiegelungsgrad einer Grün- und Freifläche mit lokaler Bedeutung für den kleinklimatischen Ausgleich	Durch die Festsetzung der Dachbegrünungen wird das Kleinklima positiv beeinflusst. Die GRZ bleibt gleich der Flächenverbrauch für, die Erschließung wird wesentlich reduziert.
Landschaftsbild und Erholung	Keine Nutzung	Bessere Eingliederung des Neubaus durch Herabsetzung der Geschossigkeit und Änderung der Dachform.
Schutz des Menschen und seiner Gesundheit	Lärmbelastung durch den Fußballverein SV Inter Bergsteig Amberg e.V.	Die Lärmbelastungen unterschreiten an den Werktagen die zulässigen Grenzwerte, lediglich am Sonntagnachmittag sind marginale Überschreitungen an drei Fassaden vorhanden.
Kultur- und Sachgüter	Nicht vorhanden.	Keine Änderung
Natürliche Ressourcen	Nicht vorhanden.	Keine Änderung

Voraussichtlich durch die Bebauungsplanänderung erheblich beeinflusste Schutzgüter

Keine

Vermeidungs- Verringerungs- Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Bebauungsplanänderung*Eingriffsregelung, Erforderlichkeit*

Die bisherigen Planungen der Gemeinde in diesem Bereich sind aus Lärmschutzgründen nicht verwirklichtbar. Die zurzeit bestehende Nutzung als Wiese ist keine adäquate Nutzung der aus städteplanerischer Sicht durchaus hochwertigen Fläche im Innenbereich. Eine Wohnnutzung 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 rechtskräftig ermöglichte Bebauung angesetzt werden. Die GRZ beträgt und betrug 0,4, die Flächenversiegelung zur Erschließung wurde reduziert. Ein privater Grünstreifen ist zur Sicherung des Lärmschutzwalles festgesetzt.

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

Als Verringerungsmaßnahme zur rechtskräftigen Bebauung ist die wesentlich verringerte Erschließung zu betrachten. Es wurde sich für eine Stichstraße ohne Wendemöglichkeit für 3-achsige Fahrzeuge entschieden. Auch die Lage der Garagen wurde optimiert, der Stauraum zur Verkehrssicherung wurde geschaffen, aber verkürzt um die Flächenversiegelung gering zu halten. Der Stauraum der Parzellen drei und vier wurde verkürzt aufgrund der anschließenden Wendefläche im öffentlichen Straßenraum. So entfällt die zusätzliche Flächenversiegelung. Die Flächen sollen nach Möglichkeit wasserdurchlässig gestaltet werden, dies hat den positiven Nebeneffekt der Einsparung von Abwassergebühren. Es wurde auch darauf geachtet, die Garagendächer als zu begrünen festzusetzen, damit der Niederschlagswasserabfluss reduziert wird und das Kleinklima verbessert wird. Die Ermöglichung der Südbelichtung wird sich positiv auf die Energiebilanz der Häuser auswirken. Die Festsetzung des Lärmschutzwalles als öffentliche und private Grünfläche schützt den Hecken- und Strauchbestand in diesem Bereich und erhält somit die bestehenden Lebensräume. Diese Bereiche sind auch bei der Berechnung der GRZ von 0,4 also 40% ausgenommen, somit verringert sich der generell versiegelbare Bereich des Baugebiets.

Ausgleichsmaßnahmen

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

Prognose

Prognose bei Durchführung

Schaffung einer integrierten Bebauung, die sich in das Gefüge eingliedert und die heutigen Umweltstandards gerade im Bereich des Lärmschutzes einhält.

Prognose bei Nichtdurchführung

Erhalt des alten Baurechts, welches auf Grund der Schallimmissionen nicht verwirklicht werden kann. Demnach ungenutzte, ökologisch schwierig aufwertbare Wiesenfläche im Innenbereich.

Alternative Planungsmöglichkeiten

Die alternativen Planungsmöglichkeiten sind durch die vorhandenen Lärmimmissionen die durch die Nutzung des benachbarten Sportplatzes des Fußballvereins SV Inter Bergsteig Amberg e.V. ausgelöst werden eingeschränkt. Alternativ hierzu wäre die Nutzungseinschränkung des Sportplatzes oder der Bau einer höheren Lärmschutzwand.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan großzügig gestaltete Straßenerschließung wurde geprüft im Planungsprozess abgewandelt und auf ein Minimum reduziert. Aufgrund der geringen Anzahl der angeschlossenen Grundstücke wurde sich für eine Stichstraße ohne Wendemöglichkeit für 3-achsige Fahrzeuge entschieden. Auch die Lage der Garagen wurde unter dem Gesichtspunkt Schallschutz optimiert. Es wurde der Stauraum vor der Garage zur Verkehrssicherung geschaffen, aber verkürzt um die Flächenversiegelung gering zu halten. Der Stauraum der Parzellen zwei und drei dient im derzeitigen Entwurf gleichzeitig als Wendemöglichkeit. So entfällt die zusätzliche Flächenversiegelung. Die Flächen sollen nach Möglichkeit wasserdurchlässig gestaltet werden, dies hat den positiven Nebeneffekt der Einsparung von Abwassergebühren. Es wurde auch darauf geachtet, die Garagendächer als zu begrünen festzusetzen, damit der Niederschlagswasserabfluss reduziert wird und das Kleinklima verbessert wird.

Die im Prozess geschaffene Ermöglichung der Südbelichtung wird sich positiv auf die Energiebilanz der Häuser auswirken.

Die Festsetzung des Lärmschutzwalles als öffentliche und private Grünfläche schützt den Hecken- und Strauchbestand in diesem Bereich und erhält somit die bestehenden Lebensräume. Diese Bereiche sind auch bei der Berechnung der GRZ ausgenommen, somit verringert sich der generell versiegelbare Bereich des Baugebiets.

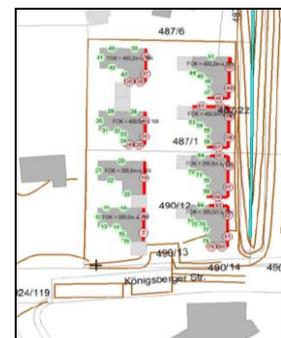
Die Schaffung von Einfamilienhäusern auf geringer Fläche ist nach und nach gewachsen. Eine aufgelockerte Bebauung mit großzügigen Grundstücken ist bei der Lage der Schallimmissionen und durch die nur eingeschossig mögliche Bebauung nicht sinnvoll. Die Grundstückspreise wären mit der durch die Schallimmissionen eingeschränkten Baumasse nicht verträglich.



Ausschnitt rechtskräftiger B-Plan



AM 123 „An der Königsberger Straße“ vom Februar 2015



und vom März 2015