

Bebauungsplan

Amberg 114 „An den Himmelsweihern“



Begründung und Umweltbericht, Fassung vom 10.06.2015

Die Begründung und der Umweltbericht sind Bestandteil des Bebauungsplans

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 114 „An den Himmelsweihern“

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 Naturhaushalt und Landschaftsschutz
- 3.6 Immissionen

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 Einzelhandelsentwicklung

5. Planinhalte

- 5.1 Räumlicher Geltungsbereich
- 5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung
- 5.3 Baugrenzen
- 5.4 Baugestalterische Festsetzungen, Werbeanlagen
- 5.5 Abstandsflächen
- 5.6 Öffentliche Verkehrsflächen
- 5.7 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen, freizuhaltende Flächen
- 5.8 Höhen
- 5.9 Einfriedungen
- 5.10 Grünordnung
- 5.11 Immissionsschutzbezogene Festsetzungen

6. Städtebauliche Kenndaten

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 114 „An den Himmelsweiher“

0. Verfahrensablauf

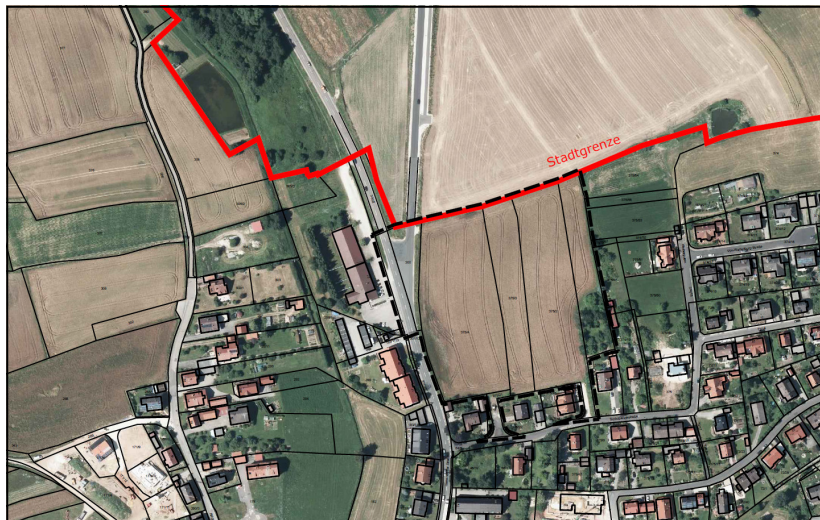
Im Areal ist bereits durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan Baurecht geschaffen. Das bestehende Baurecht im Geltungsbereich entspricht in Größe und Art dem geplanten Bebauungsplan. Neu geregelt und rechtlich gemäß Einzelhandelsentwicklungskonzept festgeschrieben werden sollen die Rahmenbedingungen für einen Nahversorgungsstandort dieser Größenordnung.

Mit dem Aufstellungsbeschluss wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt vom 02.04.2015.

Der Bebauungsplan Amberg 114 „An den Himmelsweiher“ soll mit erlangter Rechtskraft den bestehenden Bebauungsplan Amberg 41 „Raigering Nord“ ersetzen. Da das Vorhaben mit ca. 1500 m² Gesamtverkaufsfläche in den Vorprüfungsbereich nach Anlage 1 Nr. 18.8 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) fällt, wird in Übereinstimmung mit § 17 UVPG im Rahmen der Bauleitplanung trotz der Innenentwicklung kein beschleunigtes Verfahren sondern ein "Normalverfahren" mit Umweltprüfung durchgeführt.

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Norden des Stadtteils Raigering und östlich der Immenstetter Straße an der Grenze zum Landkreis Amberg-Weizsbach (Gemeinde Freudenberg). Die Erschließung erfolgt von der Immenstetter Straße im Osten und der Schloßackerstraße im Süden.



Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von ca. 22.275 m².

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen gemäß § 9 (7) folgende Fl.Nrn. :

301/5 und 300/2 (Teilflächen Immenstetter Straße), 300, 375/2, 375/3, 375/4, 375/21, 375/56, jeweils Gemarkung Raigering.

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 114 „An den Himmelsweiher“

2. Planungsrecht

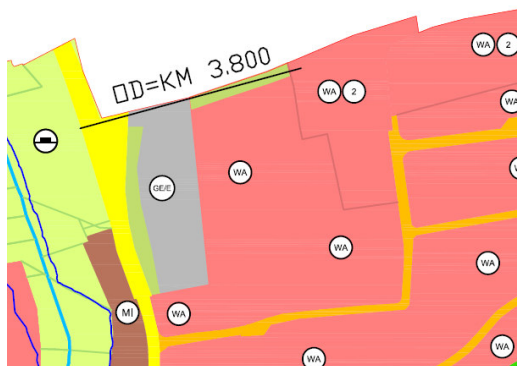
2.1 Landes- und Regionalplanung

Im Regionalplan (Stand 01.04.2014) ist der Geltungsbereich im Bereich der Siedlungsflächen der Stadt Amberg dargestellt. Der in der Karte Siedlung und Versorgung dargestellte Grüngürtel als Abtrennung des Stadtgebiets zu den Umlandgemeinden wird im Bebauungsplan berücksichtigt.

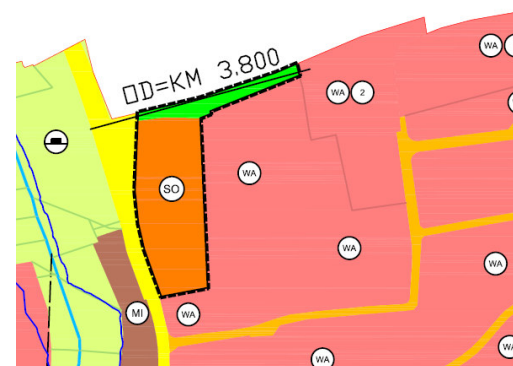
2.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan sind die Grundstücke bereits im Wesentlichen in Ihrer geplanten Nutzung dargestellt.

Im Wege der 111. Änderung des Flächennutzungsplans wird die bisherige Darstellung an die Planung des Bebauungsplanentwurfs angepasst. Die Nutzungsbegrenzung zwischen Allgemeinem Wohngebiet und Gewerbegebiet mit Einschränkung wird korrigiert und an den jetzigen Entwurf des Bebauungsplans angepasst. Die Gewerbegebietsflächen werden in ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel umgewandelt. Die Ortsrandeingrünung nach Norden wird statt wie bisher als „Grünstreifen anpflanzen“ im Änderungsentwurf als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Eingrünung an der Immenstetter Straße kann aufgrund der im Areal geplanten Nutzung und aus Platzgründen nicht in der räumlich wirksamen Form ausgeführt werden, die einer Darstellung im Flächennutzungsplan entspricht und soll daher zugunsten der Ergänzung des Ortsrandgrüns im Norden wegfallen.



Ausschnitt Flächennutzungs- und Landschaftsplan, zuletzt geändert mit Wirkung vom 16.01.2015



Entwurf der 111. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans

2.3 Bebauungspläne

Das Areal wurde bereits durch den Bebauungsplan Amberg 41 „Raigering Nord“ überplant. Der Bebauungsplan wurde am 20.10.2001 rechtskräftig. Die Bebauung und Erschließung wurden bis heute nicht ausgeführt. Der Bebauungsplan wird durch den vorliegenden Bebauungsplan überschrieben.

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 114 „An den Himmelsweihern“

2.4 Sonstige Fachplanungen

Für das Areal wurde ein Umlegungsverfahren angeordnet aber nicht weitergeführt. Die Umlegung soll mit einem verkleinerten Geltungsbereich wieder neu angeordnet und umgesetzt werden.

3. Bestand

3.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist im Wesentlichen geprägt durch die Lage an der viel befahrenen Immenstetter Straße und der Ortsrandsituation. Die Straße führt im Bereich des Bebauungsplans ohne erkennbaren Ortsein- bzw. -ausgang aus dem Stadtgebiet heraus in Richtung Industriegebiet Süd und Immenstetten.

Der Ortsrand ist -wohl auch dem Vorhandensein eines rechtskräftigen, nicht ausgeführten Bebauungsplans geschuldet- niemals entwickelt worden. Die Bebauung stammt Großteils aus den 1970 und 80-er Jahren und entspricht dem damaligen Stil. Vorherrschend sind Satteldächer mit verschiedener Neigung auf 1 bis 2 geschossigen Wohngebäuden. Nur entlang der Immenstetter Straße wurden auch massivere Gebäude errichtet wie der unten im Foto erkennbare Geschosswohnungsbau. Am Ortsrand befindet sich der Schützenverein Kleinraiering mit seiner Vereinsanlage und dem Parkplatz (im Bild unten ganz rechts zu sehen).

Das Baugebiet liegt am Westhang, teilweise auf einer Geländekuppe (siehe mittleres Bild), die Neigung beträgt immerhin ca. 11 %.



Blick auf den geplanten Sondergebietsstreifen links und die Immenstetter Straße stadtauswärts Richtung Norden/ Aschach. Kein erkennbarer Ortsrand bzw. Ortsbeginn.



Ansicht des Ortsrands/ Ortsteils Raiering von Norden. Mittig gelegen das Baugebiet „An den Himmelsweiern“. Sichtbar ist auch die Geländekuppe, die hangaufwärts stärker ausgeprägt ist.



Ansicht des Knotenpunkts Raieringer Straße/Immenstetter Straße mit der Wohnbebauung und dem Schützenvereinsgebäude rechts.

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 114 „An den Himmelsweihern“

3.2 Verkehr

Das geplante Wohngebiet kann über die Schloßackerstraße erschlossen werden, die südlich des geplanten Baugebiets von der Immenstetter Straße abzweigt. (Bild 1). In der Schloßackerstraße sind bereits 2 Einmündungstrichter (Bild 2 und 3) für eine künftige Erschließungsstraße vorhanden.

Das geplante Sondergebiet ist durch die Immenstetter Straße im Westen erschlossen. Im Norden grenzt es zum Teil an die von Aschach kommende Raigeringer Straße an. Entlang der Immenstetter Straße verläuft ein einseitiger Gehsteig auf der dem Sondergebiet gegenüberliegenden Straßenseite. Der Ortsrand wird verkehrsrechtlich derzeit nur über das Ortsschild erkennbar.

Die Einmündung der Raigeringer Straße in die Immenstetter Straße stellt sich als ausufernde Asphaltfläche dar (Bild 4), hier ist auch aufgrund der fehlenden Ortseingangssituation durch eine Verkehrsbremse und eine Umgestaltung eine Verbesserung erforderlich.



Bild 1



Bild 2



Bild 3



Bild 4

3.3 Infrastruktur

Eine unmittelbare Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist nicht vorhanden (kann und soll aber geschaffen werden). Eine fußläufig erreichbare Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist mit Ausnahme eines Bäckers im Bereich der Raigeringer Höhe und eines Metzgers im Ortsteil nicht vorhanden. Die nächstgelegenen Einkaufsmöglichkeiten befinden sich an den Franzosenäckern im Gewerbegebiet Ost. Positiv anzumerken sind die vorhandenen sozialen Einrichtungen wie die Kinderbetreuungsmöglichkeiten im Kindergarten an der Forstamtsstraße, die Gemeinde St.– Josef und die Grundschule am Häustbergweg.

Die vorhandene Gastronomie und das rege Vereinsleben runden das Stadtteilgeschehen ab.

3.4 Entwässerung Ver- und Entsorgung

Die Kanäle sind bereits in den umliegenden Straßen vorhanden. Aufgrund bereits bestehender Kapazitätsprobleme ist für die Ableitung des Baugebietes Raigerling-Nord allerdings eine hydraulische Aufweitung am bestehenden Kanalnetz notwendig. Von der Kapelle der Kirchengemeinde St. Joseph aus bis zum Baugebiet hin müssen alle Kanäle ausgetauscht und erweitert werden (ca. 150 Meter in der Immenstetter Straße und ca. 40 Meter in der Schloßackerstraße).

Beim gegenüberliegenden Schützenverein ist bereits eine Trafostation zur Gebietsversorgung vorhanden.

3.5 Naturhaushalt und Landschaftsschutz

Im Baugebiet befinden sich keine kartierten Biotopflächen. Nach Aussage der unteren Naturschutzbehörde wird davon ausgegangen,

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 114 „An den Himmelsweihern“

dass keine besonders bzw. streng geschützte Arten vorkommen bzw. deren Population oder deren Erhaltungszustand verschlechtert wird. Im Baugebiet befinden sich ausschließlich landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerflächen ohne raumbildende Grünstrukturen oder Einzelbäume (Siehe Markierung auf Bild 5).

Im Vergleich mit dem bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplan ergibt sich eine positive Versiegelungsbilanz, d.h. es dürfen in der Neuplanung weniger Flächen versiegelt werden. Daher besteht auch keine Erfordernis zum Ausgleich zusätzlicher Eingriffe in Natur und Landschaft.

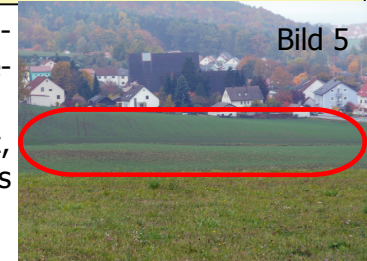


Bild 5

3.6 Immissionen

Bei der Entwicklung des Baugebietes stellt sich als primäres Problem die Immissionsbelastung durch den Fahrverkehr auf der Immenstetter Straße, deren Lärmemissionen auf die zu überplanenden Grundstücke einwirken.

Die Situation wurde bereits im ursprünglichen Bebauungsplanverfahren untersucht. Die Schwierigkeit besteht in der Entfernung der Immissionsorte des Allgemeinen Wohngebiets von der Schallquelle. Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurde eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 1,80 Meter über der Fußbodenoberkante der dahinterliegenden Wohnhäuser als Ergebnis der Schallschutzuntersuchungen festgesetzt. Folgende Probleme wurden dabei allerdings außer Acht gelassen:

- Die Lärmschutzwand (LSW) hatte einen Durchlass für den ursprünglich mitten hindurch verlaufenden Fußweg wobei jede Öffnung umständlich durch Tore oder Überlappungen „geschlossen“ werden muss.
- Die LSW war mit nur 1,80 Metern nur für das Erdgeschoss der unmittelbar dahinter liegenden Gebäude wirksam, die Orientierungswerte der DIN 4109 können trotzdem nicht an allen Gebäudeseiten eingehalten werden.
- Durch die Hanglage wird gemäß der Höhenfestsetzung für die hinter der LSW liegende Gebäudereihe ein großer Eingriff in das Gelände erforderlich (Abtragung!) der hangaufwärts durch die folgende Bebauung nur schwer aufgefangen werden kann und auch erschließungstechnische Höhenprobleme verursacht.
- Die LSW sollte als öffentliche Erschließungsmaßnahme auf privatem Grund errichtet werden, was Grunddienstbarkeiten erfordert und zu Problemen hinsichtlich Akzeptanz und Unterhalt führen kann.
- Die nördlichste, hinter der LSW gelegene Parzelle erfährt keinen ausreichenden Schutz.
- Die Anlieger Großteils die LSW- Baumaßnahme ablehnen.

Aufgrund dessen wurde eine erneute schalltechnische Untersuchung und Beurteilung der Situation vorgenommen.

3.7 Boden

Die Klassifizierung der Böden im Bestand ist laut ABSP ein Boden mit geringer Ertrags- und Filterfunktion. Im westlichen Bereich sind feuchte bis wechselfeuchte Böden vorhanden. Es liegen keine Hinweise auf eventuelle Altlasten im Bebauungsplanareal vor.

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 114 „An den Himmelsweihern“

4. Planungsanlass und Ziele

4.1 Anlass der Planung

Der vorhandene Planungsbedarf wurde bereits 2001 durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Amberg 41 „Raigering Nord“ gedeckt. Der Bebauungsplan sieht ebenso wie der vorliegende Neuentwurf (auch) aufgrund der Immissionsproblematik einen Gewerbegebietsteil entlang der stark befahrenen Immenstetter Straße und einen nach Osten zurückversetzten Wohngebietsteil vor. Um die Grundstücke bebauungsplankonform zu ordnen und aufzuteilen wurde ein Verfahren zur Baulandumlegung begonnen.

Da die Probleme im Umlegungsverfahren und hinsichtlich Lärmschutz durch eine private (?) Lärmschutzwand nicht gelöst werden konnten sowie eine Nutzung des Gewerbegebiets weder durch Gewerbebetriebe noch für den favorisierten Einzelhandel umsetzbar waren, erfolgte bis heute keine Realisierung des rechtskräftigen Bebauungsplans Amberg 41 „Raigering Nord“.

Zwischenzeitlich konnte die Stadt Amberg sowohl die 20%- Anteile an den beteiligten Grundstücken als auch ein komplettes Grundstück im Geltungsbereich erwerben und verfügt somit über ausreichend Grundstücksfläche um eine Realisierung der Wohnbebauung zu fördern, auch ist hinsichtlich der Ansiedlung eines Nahversorgers an der Immenstetter Straße mittlerweile ein Interessent und Betreiber vorhanden.

Mit einem neuen Bebauungsplan sollen die rechtlichen Voraussetzungen geprüft und die nötigen Rahmenbedingungen für die Ansiedlung des Nahversorgers und die Erschließungsmaßnahmen geschaffen werden.

Die Immissionslage hinsichtlich Verkehrslärm und dem Nutzen einer Lärmschutzwand muss in ihren Wechselbeziehungen allerdings neu untersucht und bewertet werden. Auch ist eine Ergänzung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts um den Standort und eine Bewertung und Beurteilung der angestrebten Verkaufsflächen erforderlich.

4.2 Entwicklungsziele

Für den Stadtteil Raigering existiert keine umfassende Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, insbesondere keine fußläufig erreichbare. Nach umfassender Prüfung zeigte sich, dass der im Bebauungsplanentwurf vorgesehene Standort am Ortsrand an der Immenstetter Straße die Ansiedlungskriterien eines Discounters als Nahversorger erfüllt und daher geeignet ist.

Der Standort wurde im Einzelhandelsentwicklungskonzept bisher nicht betrachtet, wohl aber eine Versorgungslücke im Bereich festgestellt. Zur Abklärung der Auswirkungen wurde eine standortbezogene Ergänzung des GMA- Konzepts beauftragt: „Standort und Wirkungsanalyse eines Lebensmitteldiscounters im Oberzentrum“. Darin wurde eine umfassende Untersuchung des Standorts und der angestrebten Verkaufsfläche (in der Summe ca. 1400 bis 1500 m²) im Hinblick auf die Auswirkungen auf die Stadt, den Stadtteil und die bestehenden Nahversorgungsstandorte vorgenommen.

Die Untersuchung attestiert dem Standort eine hohe Bedeutung als Nahversorgungsstandort und integrierte Standortlage. Somit entspricht der Standort den Zielen und Vorgaben im Sinne des Einzelhandelsentwicklungskonzepts und führt zu einer wesentlichen Verbesserung der Nahversorgungssituation im Amberger Nordosten, da die im Konzept bereits definierte Versorgungslücke geschlossen wird.

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 114 „An den Himmelsweiher“

Negative Auswirkungen im Stadtteil oder Funktionsverluste des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt sind demnach nicht zu befürchten.

Die Sortimentskonzepte werden auf nahversorgungsrelevante und nicht– innenstadtrelevante Sortimente begrenzt. Schwerpunktmäßig soll hier der kurzfristige, tägliche Nahrungsmittelbedarf gedeckt werden.

Die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehenen Wohnbaugrundstücke sollen im Wesentlichen in Form und Dimension beibehalten werden und mittelfristig den Lückenschluss zwischen der straßenseitigen Einzelhandelsbebauung und der Wohnsiedlung im Norden bilden. Durch das Baugebiet ist die Ausbildung eines Grüngürtels ein adäquater Ortsrands und eine Abtrennung zur Landwirtschaft möglich. Dabei sind die Lage und die Hangneigung zu beachten.

4.3 Bebauungskonzept

Die Bebaubarkeit ist in Teilbereiche gegliedert.

Im Osten

soll eine Wohnbebauung mit Einzelhäusern erfolgen. Die Bebauung soll entsprechend der bisher im „alten“ Bebauungsplan zulässigen Bebauung einheitlich mit Erdgeschoss und Dachgeschoss, Satteldächern mit Kniestock und einer Dachneigung von bis zu 48° ausgeführt werden. Garagen sollen mit niedrigerer Dachneigung errichtet werden, also den Hauptgebäuden deutlich untergeordnet sein. Hinsichtlich Aufteilung, Erschließungsstruktur und Bauweise wurden also die Vorgaben des bestehenden Bebauungsplans im Grundsatz übernommen und bedarfsgerecht angepasst. Die Hangneigung beträgt ca. 11 %. Daher sind die Grundstücke etwas größer als in der Ebene gewählt, damit eine sinnvolle Höheneinordnung der Gebäude möglich ist ohne dass das Gelände im Grundsatz verändert werden muss und Böschungen statt teurer Stützmauern zur Geländemodellierung eingesetzt werden können. Die Grundstücksgrößen der Wohnbebauung sind der Hanglage angemessen, im Vergleich zum bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan entsteht ein zusätzliches Baugrundstück. Eine spätere Weiterführung des Baugebiets nach Osten mit endgültigem Lückenschluss zur bestehenden Bebauung ist denkbar und gewünscht. Eine Anschlussmöglichkeit wurde bereits mit vorgesehen.

Im Westen

sollen die Flächen, die zur Immenstetter Straße hin orientiert sind dem Einzelhandel zur Verfügung stehen. Dieser Sektor soll unter dem Nahversorgungsaspekt ausgebaut werden. Bei der Größe der geplanten Gesamtverkaufsfläche ist eine Ausweisung als Gewerbegebiet nicht mehr möglich. Daher muss der westliche Bereich in ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel umgewandelt werden.

Die Nutzungsstruktur im Sondergebiet erfordert eine "relativ" ebene Fläche. Um ein Einfügen des Discounters zu verbessern und hohe Böschungen und Stützmauern zu vermeiden, soll die Ostseite der gewerblichen Bebauung in den Hang integriert werden. Gleichzeitig wird ein Streifen Dachbegrünung bergseitig für eine ausreichende Distanz zwischen dem weitläufigen Gebäude und der Wohnbebauung sorgen. Eine private fußläufige Verbindung zwischen Baugebiet und Nahversorger über den Gehweg ist zulässig.

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 114 „An den Himmelsweiher“

4.4 Erschließungskonzept

Das Vorhaben liegt am Ortsrand und bildet entlang der Immenstetter Straße für ein- und ausfahrende KFZ den Ortsbeginn bzw. das Ortsende. Gleichzeitig mündet hier die von Aschach kommende Raigeringer Straße in die Immenstetter Straße ein. Es ist daher notwendig die Straße und den Knotenpunkt durch bauliche Maßnahmen zu verbessern und an die neue Situation anzupassen. Insbesondere, da an der Ostseite der Immenstetter Straße kein Gehweg möglich ist (Bild 1) und eine größtmögliche Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer angestrebt wird. Auch eine Bushaltestelle wird an dieser Stelle entstehen, womit der Einzelhandel infrastrukturell angebunden wird.

Neben einem Baumtor als Verkehrsbremse und Ortsteilanzeiger soll eine Querungshilfe zur Verbesserung der Fußgängersicherheit führen, da sich durch den Markt und die Bushaltestelle die Fußgängerfrequenz erhöht. Der von Aschach kommende, am Ortsrand bisher beendete Radweg soll zumindest bis zur Immenstetter Straße und der Querungshilfe weitergeführt werden. Eine weitere Fortführung ist derzeit aufgrund fehlender Grundstücksverfügbarkeit nicht möglich.

Das Baugebiet selbst wird über die Schloßackerstraße an das Straßennetz angebunden. Dabei erfolgt die innere Erschließung über einen Straßenstich (Breite ca. 5,5 Meter) mit 2 Abzweigen nach Westen zur Erschließung von jeweils 2 Hinterliegern. Von dort führt ein (Geh-) Wegsystem ringförmig wieder bis zur Schloßackerstraße und erschließt damit noch die südwestlichste Parzelle. Ab Parzelle 14 ist die Verbindung wieder als Verkehrsberuhigter Bereich bis zur Schloßackerstraße geplant. Eine Zufahrt von Osten in das Sondergebiet soll im Verkehrsberuhigten Bereich ausgeschlossen werden. Wendemöglichkeiten für PKW und Müllabfuhr bestehen in den Knotenpunkten der Abzweige. Ausgelegt ist das Erschließungssystem bereits auf eine Fortführung des Baugebiets und damit der Straße nach Osten bis zur Einmündung in die Weihergutstraße.

Für die Ableitung des Baugebietes ist eine hydraulische Aufweitung am bestehenden Kanalnetz notwendig. Von der Kapelle der Kirchengemeinde St. Joseph aus bis zum Baugebiet hin müssen alle Kanäle ausgetauscht werden. Im Baugebiet selbst werden die Kanäle und Leitungen aus topografischen Gründen in den Straßenstichen von Ost nach West verlegt und durch den Gehweg (zwischen dem Sondergebietsteil und dem Allgemeinen Wohngebiet) an die Schloßackerstraße angebunden.



Bild 1

Immenstetter Straße
mit Blickrichtung
stadteinwärts zur
Schloßackerstraße



Bild 2

Immenstetter Straße
mit Blickrichtung
stadtauswärts

Der Bau einer Trafostation wird im Plangebiet nicht erforderlich.

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 114 „An den Himmelsweiher“

4.5 Ruhender Verkehr

Öffentliche Stellplätze sind im Bereich des Baugebietsbeginns und in den Abzweigen vorgesehen. Möglich sind insgesamt 7 öffentliche Stellplätze, was in etwa einem Verhältnis von 1 Stellplatz je 2 Wohnhäusern entspricht.

4.6 Grün- und Freiraumkonzept

Im Allgemeinen Wohngebiet sind keine größeren Grünflächen festgesetzt, hier prägen in erster Linie die Wohnhausgärten die Grünstruktur. Als Abtrennung des Baugebiets zur Landschaft, zum Ortsrand und zur landwirtschaftlichen Fläche wird eine –im regionalplan vorgesehene– Ortseingrünung als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese war bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehen und wird in die Neuplanung übernommen. Entlang des von Nord nach Süd verlaufenden Gehwegs wird eine weitere öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Diese dient als Abtrennung der unterschiedlichen Nutzungsbereiche und Höhen von Einzelhandel und Wohnen und kann als Böschungsfläche ausgebildet werden. Die nicht als Stellplatzflächen ausgewiesenen Bereiche des Sondergebiets sind als private Grünfläche festgesetzt. Dies ist zur Erhaltung einer Mindestgrünfläche aufgrund der hohen Versiegelungsraten durch Stellplätze erforderlich. Überschreitungen der Grundflächenzahl durch die für Einzelhandelsobjekte erforderlichen, zahlreichen Stellplätze sind durch Dachbegrünung auszugleichen.

Im Bereich des Gehwegs dient die Grünfläche auch als Abtrennung zum Wohngebiet. Der Gehweg selbst wird als Pflegeweg für die Ortsrandeingrünung und Wegeeingrünung verwendet. Die nicht für Radien und Wendemöglichkeiten erforderlichen Flächen im Straßenbereich werden als Straßenbegleitgrün ausgebildet. Eine Fußwegeverbindung zwischen Wohngebiet und Sondergebiet durch die öffentliche Grünfläche ist erwünscht um eine unmittelbare und sichere Verbindung zum Einzelhandel zu schaffen.

4.7 Immissionsschutz

Da der Lärmschutz ein wesentlicher Punkt für die Planung ist, wurde nach 14 Jahren eine Aktualisierung der Schallschutzuntersuchung erforderlich. Abzuklären waren insbesondere die nicht zufriedenstellend gelöste Lärmschutzwandproblematik und die Auswirkungen des Discounters. Distanz schaffen zu den Lärmquellen und durch bauliche Maßnahmen Ruhezonen bilden steht bei der jetzigen Untersuchung im Vordergrund. Die beauftragte Untersuchung des Ingenieurbüros Alfred Bartl Akustik / Bauphysik, Bericht Nr. 482_0 vom 23.01.2015 bestätigt die Möglichkeit einer Wohnbebauung gemäß den genannten Zielvorgaben ohne Lärmschutzwand mit entsprechenden immissionsrechtlichen Vorgaben und Festsetzungen für die Bebauung.

Folgende Zielvorgaben wurden in der Untersuchung gestellt:

- Die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung für den Tagzeitraum sollen im Außenwohnbereich EG eingehalten werden
- Die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung für den Tagzeitraum sollen im übrigen Baugebiet überwiegend eingehalten werden

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 114 „An den Himmelsweiher“

- Es müssen ausreichend Möglichkeiten bestehen, bauliche Schallschutzmaßnahmen zu treffen
- Die Überschreitungen zur Nachtzeit ist auf einen Wert zu begrenzen, der eine Gesundheitsgefährdung der Bewohner ausschließt.
- Durch eine öffentlich- rechtliche Regelung ist zu gewährleisten, dass ein Innenpegel in Schlafräumen und Kinderzimmern von maximal 30 dB(A) erreicht wird. Dies ist durch geeignete Lüftungs- und Klimatisierungskonzepte oder mit angemessenen Fensterkonstruktionen zu erzielen.
- Die Immissionen aus dem Sondergebiet dürfen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht überschreiten.

Ergebnis der Untersuchung:

Im gesamten Bebauungsplangebiet werden im Außenwohnbereich (EG) tagsüber die Orientierungswerte der DIN 18005-1:2007-07, Beiblatt 1 überschritten. Die um 4 dB(A) höheren Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) werden damit tagsüber im gesamten Bebauungsplangebiet unterschritten bzw. eingehalten.

An fünf Gebäuden (Parzellen 1, 4, 7, 11 und 14) werden nachts an jeweils **einer** lärmzugewandten Fassade (West) im Obergeschoß auch die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung um 1 dB(A) überschritten. Die Immissionsgrenzwerte für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes VLärmSchR 97 werden in keinem Fall überschritten, so dass keine Gesundheitsgefährdung gegeben ist.

Da an den vorgenannten Gebäuden die Überschreitung der Grenzwerte nur an jeweils einer Fassade auftritt, bestehen ausreichende Möglichkeiten die Schlafräume an lärmabgewandte Fassaden zu orientieren.

Sollten die Wohngebäude vor Eintreten der schalltechnischen Wirksamkeit der als Abschirmung vorgesehenen Gebäude im Sondergebiet errichtet werden, dann ergibt sich folgende Situation:

Im gesamten Bebauungsplangebiet werden im Außenwohnbereich (EG) tagsüber die Orientierungswerte der DIN 18005-1, Beiblatt 1 um maximal 4 dB(A) überschritten. An 17 Fassaden werden in den Obergeschoßen die Orientierungswerte tagsüber um maximal 5 dB(A) überschritten. Die um 4 dB(A) höheren Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) werden tagsüber an zwei Gebäuden an der Westfassade im Obergeschoß um 1 dB(A) überschritten.

An fünf Gebäuden (Parzellen 1, 4, 7, 11 und 14) werden nachts an jeweils einer lärmzugewandten Fassade (West) im Erd- und im Obergeschoß auch die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung um bis zu 2 dB(A) überschritten.

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 114 „An den Himmelsweiher“

Die Zielvorgaben können durch die vorliegende Planung erfüllt werden, da sich auch ohne die abschirmende Wirkung der nur in zwei Fällen in den Obergeschoßen eine Überschreitung der Grenzwerte für den Tagzeitraum um 1 dB(A) ergibt. Um jedoch auch diese Situation zu berücksichtigen, wird bei der Festsetzung der erforderlichen baulichen und passiven Schallschutzmaßnahmen auf diese Situation abgestellt.

Die Lage und die Höhe der Pultdächer ist unabhängig davon als aktive Schallschutzmaßnahme zum Schutz des allgemeinen Wohngebietes vor den Verkehrslärmissionen festzusetzen.

Die Möglichkeit der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm wurde für den im Sondergebiet zulässigen Einzelhandel einschließlich Parkplatz/ technischen Einrichtungen und Anlieferungen geprüft. Die Einhaltung ist möglich, wenn für den Betrieb die in der Schallschutzuntersuchung vorgegebenen Auflagen beachtet werden.

4.8 Einzelhandelsentwicklung

Um die städtebaulichen und wirtschaftlichen Auswirkungen eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel im Plangebiet aufzuzeigen wurde eine Ergänzung des bestehenden Einzelhandelsentwicklungskonzepts der GMA in Auftrag gegeben. Untersuchungsinhalt waren die Bewertung des Standorts, des Einzugsgebiets mit Bevölkerungs- und Kaufkraftpotentialen, der Versorgungssituation einschließlich einer Gesamtbewertung des Vorhabens.

Die Analyse kommt zu dem Ergebnis dass der Standort aufgrund seiner integrierten Lage eine hohe Bedeutung für die Nahversorgung besitzt, insbesondere da er durch Wohnbebauung umgeben und fußläufig zu erreichen ist. Aus städtebaulicher Sicht ist er gut geeignet, die bestehende Nahversorgungslücke im Stadtteil Raigering zu schließen.

Die Untersuchung beurteilt die Wirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt als kaum vorhanden. Die Marktbedeutung der innerstädtischen Lebensmittelmärkte (z.Zt. Mein Land) wird demnach nicht beeinträchtigt. Im zentralen Versorgungsbereich treten keine Funktionsverluste oder negative Strukturveränderungen infolge einer Realisierung des Sondergebiets mit Einzelhandel auf. Der Standort entspricht somit den Vorgaben im Sinne des Einzelhandelsentwicklungskonzepts.

Als Ergebnis kann im Wesentlichen folgender Auszug aus der Gutachtenergänzung angesehen werden (Nachfolgende Auszüge aus der Standort- und Wirkungsanalyse Amberg Raigering, GMA vom Januar 2014, Zusammenfassung Seiten 26 und 27)

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 114 „An den Himmelsweiher“

VI. Zusammenfassung

Im Oberzentrum Amberg ist die Neuansiedlung eines Lebensmitteldiscounters geplant, der durch einen Getränkemarkt und eine Bäckerei im Vorkassenbereich ergänzt werden soll. Der Discounter¹ soll mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.000 m² östlich der Immenstetter Straße im Stadtteil Raigering etabliert werden. Die Untersuchung der durch das Planobjekt ausgelösten möglichen versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Wirkungen kommt unter Berücksichtigung des beschlossenen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Amberg zu folgenden wesentlichen Ergebnissen:

- Der Planstandort des Vorhabens im nördlichen Bereich des Amberger Stadtteils Raigering ist als städtebaulich integriert zu bezeichnen. Bereits heute ist das unmittelbare Umfeld schwerpunktmäßig durch Wohnnutzung geprägt. Im Zuge der Entwicklung des Gesamtareals sind perspektivisch 30 weitere Wohneinheiten im unmittelbaren östlichen Anschluss an den geplanten Standort des Lebensmitteldiscounters vorgesehen. Somit kommt dem Standort eine bedeutende, auch fußläufige Nahversorgungsfunktion zu. Neben einer fußläufigen Erreichbarkeit aus den angrenzenden Wohngebieten ist auch eine gute Pkw-Erreichbarkeit gegeben. Im Zuge der Entwicklung des Areals soll auch eine ÖPNV-Anbindung in Form einer Bushaltestelle unmittelbar vor dem Planstandort entwickelt werden.
- Das Vorhaben wird voraussichtlich ein Einzugsgebiet mit derzeit ca. 8.320 Personen erschließen, davon ca. 16 % in Zone I (Stadtteil Raigering) und ca. 84 % in Zone II (Teile der südwestlich gelegenen Stadtbezirke sowie Freudenberg). Das der im Einzugsgebiet ansässigen Bevölkerung zur Verfügung stehende Kaufkraftpotenzial im Lebensmittelbereich beträgt ca. 15,7 Mio. €. Darüber hinaus ist aufgrund der Erreichbarkeit des Planstandortes und der Arbeitsplatzbedeutung des nördlich gelegenen Industriegebietes Nord mit einem zusätzlichen Kundenaufkommen zu rechnen, das nicht dem abgegrenzten Einzugsgebiet zuzuordnen ist (sog. Streukunden).
- Die wenigen im Nahrungs- und Genussmittelsektor etablierten Anbieter im Einzugsgebiet verfügen insgesamt über eine Verkaufsfläche von ca. 400m². Die Betriebe erreichen eine Umsatzleistung im Lebensmittelbereich von rund 2,1 – 2,2 Mio. € p. a. Als wesentliche Wettbewerber des Planvorhabens sind v. a. die außer-

halb des Einzugsgebietes gelegenen Lebensmittelmärkte Edeka, 2 x Netto, Norma, Lidl, Aldi und Kaufland zu nennen.

- Die Sollumsatzleistung des geplanten Lebensmitteldiscounters beträgt inkl. des Non-Food-Bereichs und der Streuumsätze ca. 3,7 Mio. €. Hiervon entfallen ca. 3,1 Mio. € auf Nahrungs- und Genussmittel und ca. 0,6 Mio. € auf Nicht-Lebensmittel. Bei Berücksichtigung der Streuumsätze sowie der Steigerung der Kaufkraftbindung ergibt sich für die geplante Verkaufsfläche ein umverteilungsrelevanter Umsatz gegenüber den Anbietern im Einzugsgebiet von rund 0,1 Mio. € im Lebensmittelbereich.
- Die prognostizierte Umsatzumverteilung im abgegrenzten Einzugsgebiet liegt insgesamt bei ca. 4 – 5 %. Als Wettbewerber treten im Einzugsgebiet lediglich sehr kleinteilig strukturierte Spezialanbieter auf, die nicht als Nahversorgungsstandort im Einzelhandelskonzept definiert wurden. Wenngleich diese kleinen Betriebe für die Nahversorgung des unmittelbaren Wohnumfeldes wichtig sind, ist im Einzugsgebiet keine übergeordnete bzw. im Einzelhandelsentwicklungskonzept definierte Nahversorgungsstruktur vorhanden. Eine strukturelle Schädigung der Nahversorgung im Einzugsgebiet ist durch den Lebensmitteldiscounter und den Getränkemarkt somit nicht möglich. Den Großteil des Umsatzes erwirtschaftet der geplante Lebensmitteldiscounter durch eine Steigerung der Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet. Somit sind von dieser Umsatzumverteilung die Wettbewerbsbetriebe außerhalb des Einzugsgebietes betroffen. Hierbei handelt es sich um eine Vielzahl von Anbietern an Nahversorgungsstandorten, so dass Betriebsschließungen und somit negative städtebauliche Wirkungen infolge der Realisierung des Planvorhabens in Raigering auszuschließen sind. Die Nahversorgungsstruktur wird demzufolge nicht beeinträchtigt. Gegenüber dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt entwickelt das Planvorhaben nur sehr geringe wettbewerbliche Wirkungen, so dass städtebauliche Beeinträchtigungen der Amberger Innenstadt auszuschließen sind.

Das Planvorhaben an der Immenstetter Straße entspricht den Vorgaben und Zielen des im Amberger Stadtrat beschlossenen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes. Es führt zu einer bedeutenden Verbesserung der Nahversorgungssituation im Lebensmittelsegment im Amberger Nordosten bzw. speziell im Stadtteil Raigering. Somit kann eine im Einzelhandelsentwicklungskonzept definierte Nahversorgungslücke im Amberger Stadtgebiet nachhaltig geschlossen werden. Durch den geplanten Nahversorgungsstandort mit dem Lebensmitteldiscounter und dem Getränkemarkt wird in Amberg weder der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt noch die bestehende Nahversorgungsstruktur beeinträchtigt.

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 114 „An den Himmelsweiher“

5. Planinhalte

5.1 Räumlicher Geltungsbereich

Im Geltungsbereich sind die Flächen enthalten, die für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne der Zwecke und Ziele erforderlich sind. Siehe hierzu auch Punkt Nr. 1 der Begründung. Enthalten sind die für den geplanten Umbau der Ortseingangssituation erforderlichen öffentlichen Flächen sowie der vorhandene Stich Fl.Nr. 375/21 zur Erschließung des hinterliegenden Grundstücks.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Nutzungsorientierung richtet sich nach den örtlichen Gegebenheiten. Der Bereich im Westen wird, auch als Reaktion auf die Immissionen durch den Straßenverkehr auf der Immenstetter Straße als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit der Möglichkeit zur Errichtung eines Nahversorgungszentrums mit Einzelhandel und Dienstleistung ausgewiesen.

Im östlichen Bereich entsteht ein Lückenschluss der bereits vorhandenen Wohnnutzung als Allgemeines Wohngebiet. Aufgrund der Lage am Ende der Stichstraßen wird nur eine mäßige Verdichtung vorgesehen. Nutzungen nach §4 BauNVO Abs.2 Nr. 2 und Abs. 3 werden nicht zugelassen.

Für die Stadt Amberg wurde ein Einzelhandelsentwicklungskonzept von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA - Beratung und Umsetzung) erarbeitet und vom Stadtrat beschlossen.

Der städtebaulich integrierte Standort ist im Einzelhandelsentwicklungskonzept bisher nicht erfasst. Um eine Einzelhandelsnutzung dieser Größenordnung zu erfassen und zu bewerten wurde eine Ergänzung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts in Auftrag gegeben, die zu dem Ergebnis kommt, dass der Standort gut geeignet ist, die bestehende Nahversorgungslücke im Stadtteil Raigering zu schließen ohne negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt. Der Standort entspricht somit den Vorgaben im Sinne des Einzelhandelsentwicklungskonzepts.

Für den Nahversorgungsstandort, der die wohnortnahe Versorgung mit Lebensmitteln und Dingen des täglichen Bedarfs gewährleisten soll, sind innenstadtrelevante Sortimente auszuschließen. Zulässig sind nahversorgungsrelevante Sortimente, bei denen zum Teil Flächenbeschränkungen erfolgt sind. Diese sind erforderlich, um das angestrebte umfassende Nahversorgungsspektrum auf Dauer erhalten zu können. Es soll ausgeschlossen werden, dass die überwiegende Fläche nur für ein Segment ausgeschöpft wird. Die Betonung liegt in der eindeutigen Versorgung der Umgebung mit Nahrungsmitteln und den Dingen des täglichen Bedarfs. Daher erfolgt auch eine maximale Aufteilung in 4 Ladeneinheiten im Sondergebietsbereich.

Zum geordneten Umgang mit Randsortimenten sind diese auf 10 % der Verkaufsfläche zu begrenzen. Die gesamte mögliche Flächengröße (150 m²) für Randsortimente wurde allerdings auf eine maximale Fläche von 70 m² verkleinert um einen weitergehenden Schutz des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt zu gewährleisten.

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 114 „An den Himmelsweihern“

Die zulässige Grundflächenzahl im Sondergebiet beträgt 0,8.

Zur Gebietsstrukturierung sind die überbaubaren Flächen (Stellplätze und Gebäude) weiträumig gefasst, dafür aber die städtebaulich wichtigen Flächen als Grünflächen abgegrenzt. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl ist zulässig, wenn die Flächenüberschreitung 1:1 durch Dachbegrünung ausgeglichen wird. Diese Festsetzung soll dazu dienen, die an und um Parkplätzen in der Regel schlecht gepflegten und durch die Nutzung negativ beeinflussten Grüninseln zu minimieren und dafür eine zusammenhängende Fläche auf den Dächern zu schaffen, die ökologisch ungestörter und damit sinnvoller und für den Regenwasserabfluss günstiger ist.

Darüber hinaus ist in diesem Fall auch die Wirkung auf das Hangaufwärts gelegene Wohngebiet verbessert, wenn die großen Dachflächen mit Grünstrukturen versehen werden.

Da die Gebäude im Sondergebiet aufgrund der notwendigen ebenerdigen Zufahrt und Anlage der Stellplätze und der großflächigen Nutzungseinheiten auf Straßenniveau der Immenstetter Straße liegen müssen, entsteht nach Osten eine entsprechend große Höhendifferenz zum vorhanden Gelände. Um übergroße und enge Böschungen hinter den Gebäuden zu verhindern, sollen diese ostseitig in den Hang integriert werden. Insbesondere, da östlich entlang des Sondergebiets eine Wegeverbindung von Nord nach Süd geplant ist, in der auch der Kanal für das Baugebiet verlaufen muss. Um die Abtrennung zwischen Sondergebiet und Wohngebiet mit ihren unterschiedlichen Nutzungsbedingungen und Flächenbedarf so verträglich wie möglich zu schaffen wurden entlang der Baufensterostseite im Sondergebiet überwiegend private Grünflächen festgesetzt. Die zum Allgemeinen Wohngebiet orientierten Dachflächen sind in einem Abstand bis zu 3 Metern von der Ostseite des Baufensters aus dem selben Grund zu begrünen.

Für das Allgemeine Wohngebiet gilt eine Grundflächenzahl vom maximal 0,4 und damit die Vorgabe aus der Baunutzungsverordnung.

Aufgrund der Hanglage sollen nur Einzelhäuser zugelassen werden. Damit wird erreicht, dass die

5.3 Baugrenzen

Die Baugrenzen im So (Sondergebiet) sind durchgehend festgesetzt. Die Unterteilung in Gebäude ist indirekt durch die maximal zulässigen Verkaufsflächen geregelt. Die Baugrenzen im WA (Allgemeinen Wohngebiet) sind einzeln festgesetzt. Damit soll die Bebauungsstruktur gemäß städtebaulichem Konzept unterstützt werden.

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 114 „An den Himmelsweiher“

Die zulässige Grundflächenzahl im Sondergebiet beträgt 0,8.

Zur Gebietsstrukturierung sind die überbaubaren Flächen (Stellplätze und Gebäude) weiträumig gefasst, dafür aber die städtebaulich wichtigen Flächen als Grünflächen abgegrenzt. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl ist zulässig, wenn die Flächenüberschreitung 1:1 durch Dachbegrünung ausgeglichen wird. Diese Festsetzung soll dazu dienen, die an und um Parkplätzen in der Regel schlecht gepflegten und durch die Nutzung negativ beeinflussten Grüninseln zu minimieren und dafür eine zusammenhängende Fläche auf den Dächern zu schaffen, die ökologisch ungestörter und damit sinnvoller und für den Regenwasserabfluss günstiger ist.

Darüber hinaus ist in diesem Fall auch die Wirkung auf das Hangaufwärts gelegene Wohngebiet verbessert, wenn die großen Dachflächen mit Grünstrukturen versehen werden.

Da die Gebäude im Sondergebiet aufgrund der notwendigen ebenerdigen Zufahrt und Anlage der Stellplätze und der großflächigen Nutzungseinheiten auf Straßenniveau der Immenstetter Straße liegen müssen, entsteht nach Osten eine entsprechend große Höhendifferenz zum vorhanden Gelände. Um übergroße und enge Böschungen hinter den Gebäuden zu verhindern, sollen diese ostseitig in den Hang integriert werden. Insbesondere, da östlich entlang des Sondergebiets eine Wegeverbindung von Nord nach Süd geplant ist, in der auch der Kanal für das Baugebiet verlaufen muss. Um die Abtrennung zwischen Sondergebiet und Wohngebiet mit ihren unterschiedlichen Nutzungsbedingungen und Flächenbedarf so verträglich wie möglich zu schaffen wurden entlang der Baufensterostseite im Sondergebiet überwiegend private Grünflächen festgesetzt. Die zum Allgemeinen Wohngebiet orientierten Dachflächen sind in einem Abstand bis zu 3 Metern von der Ostseite des Baufensters aus dem selben Grund zu begrünen.

Für das Allgemeine Wohngebiet gilt eine Grundflächenzahl vom maximal 0,4 und damit die Vorgabe aus der Baunutzungsverordnung.

Aufgrund der Hanglage sollen nur Einzelhäuser zugelassen werden. Das städtebauliche Konzept sieht eine lockere Bebauung unter Beibehaltung des natürlichen Geländes vor. Bei Errichtung von Reihen- oder Doppelhäusern wäre eine größere ebene Fläche oder eine Abstufung der Höhendifferenz mittels Stützmauern erforderlich. Auch aufgrund der erforderlichen Anzahl von Stellplätzen wäre bei vorgesehener Konzept eine Ausführung nur mit größeren Geländeeingriffen möglich.

5.3 Baugrenzen

Die Baugrenzen im So (Sondergebiet) sind durchgehend festgesetzt. Die Unterteilung in Gebäude ist indirekt durch die maximal zulässigen Verkaufsflächen geregelt. Die Baugrenzen im WA (Allgemeinen Wohngebiet) sind einzeln festgesetzt. Damit soll die Bebauungsstruktur gemäß städtebaulichem Konzept unterstützt werden.

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 114 „An den Himmelsweihern“

5.4 Baugestaltung/ Werbeanlagen

Die Dachausbildung im Sondergebiet ist aufgrund der Gebäudeausdehnung nur als Pultdach mit geringer Maximalneigung (10° maximal) sinnvoll möglich, auch da hier eine Dachbegrünung erfolgen soll. Damit bewegt sich die Dachneigung zwar nahe am Flachdach, eine reine Flachdachausbildung sollte aber nicht erfolgen, da aufgrund der gewünschten Abschirmung des Wohngebiets vor dem Verkehrslärm der Immenstetter Straße die Gebäude im Sondergebiet mit Mindestfirsthöhen festgesetzt sind.

Im Allgemeinen Wohngebiet soll die Dachausbildung einheitlich erfolgen. Dies ist aufgrund der weithin sichtbaren Lage am Hang (Fernwirkung!) und am Ortsrand auch aus landschaftspflegerischen Gesichtspunkten wünschenswert. Da in der Umgebung eindeutig das steilere Satteldach überwiegt wurde eine dementsprechende Festsetzung getroffen. Aus den selben Gesichtspunkten soll auch die Dach-eindeckung mit zurückhaltenden, nicht glänzenden Farben ausgeführt werden.

Die Dachneigung und die Kniestockhöhe sind ortsüblich gestaltet.

Werbeanlagen sind naturgemäß im Sondergebiet an die Bedürfnisse des Einzelhandels angepasst. Die Festsetzungen sind so getroffen, dass die für Discounter blichen Werbeanlagen möglich sind, die Flächengrößen aber im unaufdringlichen Rahmen bleiben und das Ortsbild nicht nachhaltig negativ beeinflussen.

5.5 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen für Wohngebäude und Garagen sind gemäß Bayerischer Bauordnung einzuhalten. Eine Herabsetzung ist bei der lockeren Einzelhausbebauung mit 2 oberirdischen Geschossen nicht erforderlich.

5.6 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Haupteerschließung ist definiert mit Fahrbahnbreiten von 5,5 Metern im Allgemeinen Wohngebiet, in den Straßenstichen werden die Hinterlieger über eine Zufahrt mit 3,50 Metern Breite zwischen den Parkständen und den Grundstücken erschlossen. Das es sich immer nur um 2 Wohngrundstücke handelt wird dies aus ausreichend angesehen.

Die Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge und andere Großfahrzeuge liegt am Ende der von Süd nach Nord verlaufenden Haupteerschließungsstraße. Längerfristig ist über eine Schleife nach Osten eine weitere Anbindung an das Straßennetz und Erschließung der verbleibenden Baulücke geplant.

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 114 „An den Himmelsweiher“

- 5.7 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und freizuhaltende Flächen Im Sondergebiet sind auf den Stellplatzflächen in beschränktem Umfang auch Nebengebäude für Einkaufswagen etc. zulässig. Hier muss auch (was bereits üblich ist) eine ausreichende Anzahl von Fahrradstellplätzen geschaffen werden. Ansonsten sind die wasserrechtlichen Grundsätze zur Minimierung der Flächenversiegelung und Förderung des natürlichen Umgangs mit Niederschlagswasser in die Festsetzungen integriert. Weitergehende Forderungen werden aufgrund der in der Umgebung aufgrund der allgemeinen Bodenverhältnisse nicht möglichen weitergehenden Versickerung nicht gestellt. Nebengebäude auf den nicht überbaubaren Flächen werden auf max. 15 m² Flächengröße beschränkt um die Gartenflächen als Gesamtheit zu erhalten und die Besonnung der Grundstücke im Grenzbereich aufgrund der Hanglage nicht zu beeinträchtigen.

5.8 Höhen

Grundsätzlich dienen die Höhenfestlegungen im WA dazu, das natürliche Gelände weitgehend zu erhalten. Die Grundstücksgrößen und die Lage der Hausbaufenster sind auf eine Vermeidung von Stützmauern ausgerichtet. Bei den Garagenzufahrten ist eine An/ Abbschung nicht immer möglich, hier und an anderen -unvorhersehbaren- Stellen sind Stützmauern auch zulässig. Die Hauswand- und Firsthöhe ist festgesetzt, um eine Integration der Gebäude in die Umgebung bzw. das Gelände zu unterstützen, die Proportionierung der Gebäude zu erhalten und die Besonnung der Nachbargrundstücke zu weitmöglichst zu gewährleisten. Kellergeschosse / unterirdische Geschosse sollen nicht als drittes Wohngeschoss genutzt werden.

Festsetzungen zur Höhe im Sondergebiet betreffen die Firsthöhen der Gebäude. Diese Höhen sind als Mindestfirsthöhen festgesetzt und auf Normal Null bezogen da Sie dem Zweck dienen, die östlich gelegene Wohnbebauung vor den Verkehrslärm zu schützen. Die Höhen sind der Schallschutzuntersuchung entnommen. Da großflächige Stellplatzanlagen allgemein eben ausgeführt werden (müssen) ergibt sich im westlichen Baugebietsbereich im SO die Notwendigkeit Stützmauern als Parkplatzabschluss zu errichten. Diese sind in beschränktem Umfang zulässig, aber zu begrünen ab 1,50 Metern Höhe.

5.9 Einfriedungen

Sind in Ihrer Art der Ausführung nicht festgesetzt, zulässige Höhen sind im WA 1,10 Meter, Im SO 2,0 Meter. Sockel sind aus ökologischen Gründen wegen der Durchlässigkeit von Kleintieren nicht zulässig bzw. nur in Form notwendiger Stützmauern.

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 114 „An den Himmelsweiher“

5.10 Grünordnung

Die Einrahmung des Sondergebiets erfolgt weitgehend durch Grünflächen. Im Norden öffentlich, im Osten und Westen privat. Damit sollen die nicht versiegelten Flächen in diesem stark genutzten Bereich und so wenigstens ökologischen Mindestanforderungen entsprechen. Zu bepflanzen sind die privaten Grünflächen mit den ansonsten auf und zwischen Stellplatzflächen geforderten Bäumen. Da die Erfahrung zeigt, dass solche „Stellplatzbäume“ in den allermeisten Fällen unter ihrer Lage leiden und eher kümmerlich wachsen, ist ein Pflanzen auf den privaten Grünflächen der erfolgversprechendere Weg zur Eingrünung.

Entlang der Sondergebietsostgrenze liegt eine öffentliche Grünfläche die verschiedenen Zwecken dient. Zum einen verläuft im Bereich des nebenliegenden Gehwegs der öffentliche Kanal zur Baugebietsentwässerung und erfordert einen entsprechend freigehaltenen Streifen zwecks Unterhalt und Pflege, zum Anderen ist hier ein Höhenausgleich möglich, der zwischen den Stellplatzhöhen im Sondergebiet und der an die Wohngebäude im Allgemeinen Wohngebiet angepassten Wegeverbindung aufgrund der Topografie erforderlich wird.

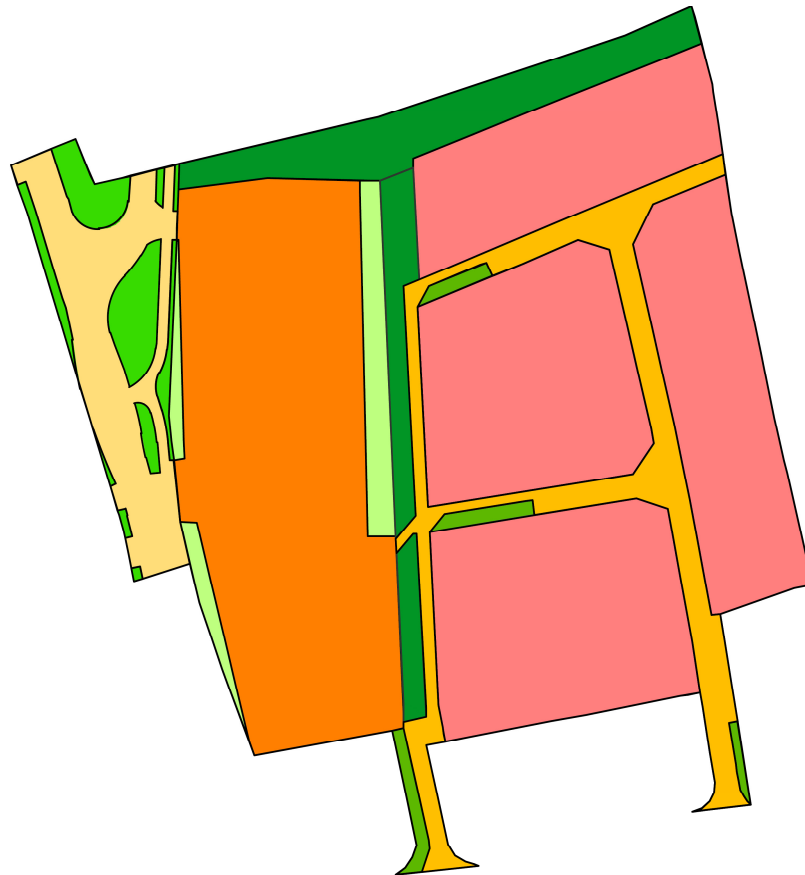
Als im Regionalplan geforderte Ortsrandeingrünung ist eine 3-reihige Baumhecke am nördlichen Stadtrand festgesetzt. Diese wurde um die für das Landschaftsbild wichtige Ortsrandeingrünung zu schaffen als öffentliche Grünfläche festgesetzt (wie bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan).

5.11 Immissionsschutz

- Zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen wurden aktive, passive und bauliche Schallschutzmaßnahmen vorgesehen.
- Die Bebauung der westlichen Teilfläche (Sondergebiet) im Bebauungsplangebiet dient als Abschirmung gegenüber den Verkehrslärmimmissionen. Aus diesem Grund wurden Mindestfirsthöhen auf Normal Null bezogen festgesetzt.
- Im Außenwohnbereich (Erdgeschoß) werden die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV tagsüber eingehalten. An den Gebäuden mit Überschreitungen der Orientierungswerte aus DIN 18005-1:2007-07, Beiblatt 1 von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts ist eine Orientierung der Haupträume von der lärmbeaufschlagten Gebäudeseite weg nach Nordosten und Südosten möglich.
- Für den Fall, dass an den Gebäuden mit Überschreitungen der Orientierungswerte bzw. der Immissionsgrenzwerte keine Orientierung zur lärmabgewandten Gebäudeseite möglich ist, wurden, um zur Nachtzeit gesunden Schlaf zu gewährleisten, Innenpegel von maximal 30 dB(A) in den Schlafräumen festgesetzt. Damit ist entsprechend der aktuellen Lärmwirkungsforschung ein störungsfreier Schlaf gewährleistet.
- Die schalltechnische Untersuchung des Büros Alfred Bartl Akustik/ Bauphysik Nr. 482_0 vom 23.01.2015 ist Bestandteil des Bebauungsplans und der Begründung und beim Bau der Wohnhäuser und der Gebäude im Sondergebiet zu beachten.

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 114 „An den Himmelsweihern“

6. Städtebauliche Kenndaten



Geltungsbereich 22.275 m²

5503 m ²	SO, Sondergebiet großflächiger Einzelhandel
9592 m ²	WA, Allgemeines Wohngebiet
1924 m ²	Öffentliche Grünflächen
705 m ²	Private Grünflächen
1522 m ²	Straßenumbau im Bestand
736 m ²	Straßenbegleitgrün im Bestand
2013 m ²	Neubau Erschließung
280 m ²	Straßenbegleitgrün Erschließung