

Begründung zum Bebauungsplan Amberg 131 „Am Hopfenhang“

Entwurf in der Fassung vom 17.01.2018

1. Planungsanlass

Am nordöstlichen Eisberg liegt zwischen der Sulzbacher Straße und der Hügelkuppe ein Außenbereich mit starkem Ostnordosthang (bis ca. 36 m Höhenunterschied). Im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist der ca. 2,19 ha große Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Am westlichen und nördlichen Rand findet man einen waldartigen Baumbestand, im übrigen Bereich eine Magerwiese vor. Ein so großer Bereich, welcher eine Binnenerschließung benötigt, kann nicht als planungsrechtliche Baulücke eingestuft werden. Für die Bebaubarkeit sind deshalb ein Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes und ein Bebauungsplanaufstellungsverfahren erforderlich.

Ein Wohnungsbauträger hat die noch freien Flächen erworben und beabsichtigt eine baldige Verwertung mit verschiedenen Bauformen. Die Erschließung und der Lärmschutz insbesondere zur Sulzbacher Straße (ca. 14.000 Kfz/24h) sind schwierig, allerdings handelt es sich um innenstadtnahe Flächen mit grundsätzlich hoher Nachfrage.

2. Planungskonzept

Im östlichen Geltungsbereich nahe der Sulzbacher Straße wird ein Mischgebiet festgesetzt. Hier soll Wohnen und Gewerbe, welches das Wohnen nicht wesentlich stört, angesiedelt werden. In diese Baugebietstypik fügt sich auch das bestehende Schützenheim (nur Luftdruckwaffen) gut ein. Den von den Anlagen ausgehenden Emissionen und den Verkehrslärmmissionen der Sulzbacher Straße wird mit dem Mischgebiet ebenfalls Rechnung getragen. Direkt an der Sulzbacher Straße ist zunächst ein Wohnblock geplant (bei Aufgabe des Schützenheims eine zweite Blockbebauung), während gegenüber drei neue Doppelhäuser entstehen sollen. Im höher gelegenen westlichen Bereich ist ein Allgemeines Wohngebiet mit 8 Einzelhäusern möglich. Etwa die Hälfte aller Garagen bzw. Carports können ebenerdig errichtet werden, für die andere Hälfte sind Tiefgaragen vorgesehen.

Die Anwesen Sulzbacher Straße 51, 53 (Schützenheim) und 53a liegen an der bisherigen provisorischen Erschließung, welche aber nach heutigen Richtlinien nicht ausreichend ist. Deshalb müssen diese Anwesen in den Bebauungsplan einbezogen werden; dort soll baulich bei Sulzbacher Straße 51 und 53a der Bestandsschutz festgeschrieben werden, aber bei 53 auch ein größerer Neubau möglich werden.

Im östlichen und südlichen Bereich des Bebauungsplangebietes befinden sich zwei größere Kelleranlagen aus der Zeit vor dem I. Weltkrieg. Deren eingeschränkte Standfestigkeit wurde im Rahmen eines Baugrundgutachtens vom Büro Dr. Spang (Niederlassung Nürnberg) untersucht und führt zur Änderung der Planung im Hinblick auf mehr Sicherheitsabstand bei den Baumaßnahmen.

3. Erschließung

Für eine Straßenerschließung von Südwesten aus (Ludwigstraße) gibt es keine ausreichende Grunderwerbsmöglichkeit. Deshalb kann der Bereich nur mit stumpfer Einmündung von der Sulzbacher Straße aus durch eine gewundene Stichstraße (maximal ca. 12 %) mit Wendehammer für dreiaxlige Müllfahrzeuge und andere LKW erschlossen werden. Geplant ist ein flächensparender Straßenneubau überwiegend als Verkehrsberuhigter Bereich mit insgesamt 6 (2x3) öffentlichen Parkplätzen; im steilsten Bereich nahe der Sulzbacher Straße soll eine normale Straße ausgebildet werden. Die Verwendung der bisherigen provisorischen Zufahrt im spitzen Winkel von der Sulzbacher Straße aus ist als Dauereinrichtung nicht zu-

lässig; hier soll aber ein Gehweg den umweglosen Zugang von Süden und die Pflege der öffentlichen Grünfläche ermöglichen.

Für die Entwässerung ist ein Trennsystem vorgesehen. Das Schmutzwasser kann in den bestehenden Mischwasserkanal in der Sulzbacher Straße eingeleitet werden, das unbelastete Regenwasser über eine Zuleitung in die nur ca. 25 m östlich vorbei fließende Vils, wozu ein Wasserrechtsverfahren erforderlich ist.

Für eine schnelle Erschließung ist in der Hauptausschuss-Sitzung am 21.09.2017 ein Erschließungsvertrag mit dem Wohnungsbauträger beschlossen worden, welcher inzwischen unterzeichnet worden ist.

4. Immissionsschutz

Aufgrund der starken Verkehrslärmbelastung des Bebauungsplangebietes war eine schalltechnische Untersuchung notwendig, welche vom Büro Akustik/ Bauphysik Alfred Bartl (Vohenstrauß) durchgeführt wurde. Im Ergebnis sind für alle geplanten Gebäude passive Schallschutzmaßnahmen durch Orientierung von Wohn- und Schlafräumen bzw. Lärmschutzbauweise mit kontrollierter Lüftung erforderlich; für die bestehenden Gebäude werden solche Maßnahmen empfohlen. Für nicht ausreichend abgeschirmte Freibereiche wie Terrassen und Balkone werden entsprechende Schutzwände zugelassen.

5. Natur- und Landschaftsschutz

Das geplante Baugebiet wird an drei Seiten von Biotopflächen eingerahmt, besonders ausgeprägt im Nordwesten. Diese Biotope und die angrenzenden Flächen sind sehr steil und für eine Bebauung nicht geeignet. Der notwendige naturschutzrechtliche Ausgleich soll teilweise dort im südlichen Bereich mit Maßnahmen zur Biotopergänzung geschaffen werden, teilweise auf einer städtischen Ökokontofläche nördlich des Mariahilfbergs.

6. Verfahren

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes liegt zwischen den Anwesen Sulzbacher Straße 49 und 57 sowie der oberen Ludwigstraße mit den Grundstücken F1StNrn. 1748/2, 1749, 1749/1 und 1751 (alle Gemarkung Amberg). Im Plangebiet gilt bisher noch der rechtskräftige Baulinienplan Nr. 10 (Datum der Regierungsschließung (RE): 24.06.1922, Nummer der RE: 25206). Mit erlangter Wirksamkeit ersetzt der neu aufzustellende Bebauungsplan in seinem Geltungsbereich den alten Baulinienplan.

Wegen des bisherigen großen Außenbereichs ist zur Bebaubarkeit ein Vollverfahren zur Bauungsplanaufstellung mit parallelem Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes erforderlich. Die seit Mai 2017 befristet mögliche „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ gemäß § 13b Baugesetzbuch kann hier nicht angewendet werden, weil sie nur für Wohngebiete, nicht für Mischgebiete gilt.

7. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,513 ha = 23,4 %
Mischgebiet	ca. 0,503 ha = 23,0 %
Private Grünfläche ohne Ausgleichsfunktion	ca. 0,834 ha = 38,1 %
Private Grünfläche mit Ausgleichsfunktion	ca. 0,047 ha = 2,1 %
Öffentliche Grünfläche	ca. 0,066 ha = 3,0 %
Straßenverkehrsfläche	ca. 0,227 ha = 10,4 %
<hr/>	
Geltungsbereich	ca. 2,190 ha = 100,0 %

8. Umweltbericht

8.1 Übergeordnete Ziele und Planungen

8.1.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2013

Der Bebauungsplan entspricht aufgrund der innenstadtnahen Lage und der geplanten Biotop-Ergänzung grundsätzlich den Zielen „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, „Verkehrsvermeidung“ und „Biotopvernetzung“ und steht keinen anderen Zielen des Landesentwicklungsprogramms direkt entgegen.

8.1.2 Regionalplan

Der nordöstliche Teilbereich des Bebauungsplangebietes überlagert sich mit dem Randbereich des Regionalen Grünzugs „Talraum der Vils südlich und nördlich von Amberg mit Verbindung nach Sulzbach-Rosenberg“. Die geplante Bebauung soll weiter von der Vils entfernt und höher am Hang entstehen als die Bestandsbebauung an der Sulzbacher Straße. Die großen Bäume in diesem Bereich sowie die Gehölzbestände an der Nord- und Westseite des Bebauungsplangebietes sollen weitgehend erhalten bleiben; das Biotop soll außerdem im Süden ergänzt werden.

8.1.3 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungs- und Landschaftsplan stellt außer den drei Bestandparzellen im Süden (Mischgebiet) den ganzen Rest des Bebauungsplangebietes als Fläche für Landwirtschaft dar. Eine ertragreiche landwirtschaftliche Nutzung mit Maschineneinsatz ist aber wegen des steilen bis sehr steilen und bewegten Geländes seit längerem nicht mehr möglich, so dass sich randlich in den steilsten Bereichen Baumhecken- bzw. waldähnliche Biotopstrukturen entwickelt haben.

Für die Bebauung ist eine Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes erforderlich, wobei nur die weniger steilen Bereiche für ein Mischgebiet und ein Allgemeines Wohngebiet vorgesehen sind, während die randlichen Steilbereiche zu privaten und öffentlichen Grünflächen mit südlicher Biotopergänzung umgewandelt werden sollen. Die potentielle externe Ausgleichsfläche ist bereits im Flächennutzungs- und Landschaftsplan als solche dargestellt.

8.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte

8.2.1 Biotopkartierung

Der Südwesten, Norden und Nordosten des Bebauungsplangebietes ist als Biotop kartiert (Teilfläche von Stadtbiotop Nr. 130, Teilfläche 1: Ältere Gehölzbestände an steileren felsigen Hangbereichen; in der Baumschicht dominiert Spitz- und Bergahorn, mit Linde, Roßkastanie, Eiche u.a.; Alter vom Sämling bis ca. 60/80jährige Bäume; einzelne Eichen und Ahorn auch älter); die Grenzen des 1988 kartierten Biotops stimmen mit der aktuellen Fläche nicht mehr ganz überein. Das nördlich und südlich in einem größeren Verbund stehende Biotop soll im Wesentlichen (mehr als 90 % der Fläche) erhalten und im Süden gleichartig ergänzt werden.

8.2.2 Arten- und Biotopschutzprogramm

Der bisher unbebaute Bereich des Bebauungsplangebietes ist im Arten- und Biotopschutzprogramm für die Stadt Amberg als Grün- und Freifläche mit lokaler Bedeutung für den klimatischen Ausgleich kartiert. Wesentlich für die Aufrechterhaltung dieser lufthygienischen Funktion sind die wesentliche Erhaltung und die Ergänzung des Baumbestandes der Biotopfläche.

8.3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

8.3.1 Beschreibung der Schutzgüter

Arten und Lebensräume:

Das Bebauungsplangebiet besteht überwiegend an drei Außenrändern aus einem artenreichen Laubgehölz und im Zentrum aus einer Magerwiese. Wegen des größeren Verbunds der Gehölzbestände sind dort in Fauna und Flora die meisten Arten von kalkreichen Magerstandorten anzutreffen; die Magerwiese steht in keinem direkten Verbund.

Boden:

Über einem Untergrund von steinigem bis felsigem (Kreide- und Malmkalk) Lehm liegt eine dünne und magere Humusschicht.

Wasser/Grundwasser:

Der Boden ist eher trocken; eine Grundwasserführung gibt es wegen des steilen Geländes und des nahe anstehenden Kalkgesteines nicht. Hangwasser ist nur bei extremen Starkregen zu erwarten.

Klima und Lufthygiene:

Der umfangreiche Baumbestand trägt zur lokalen Frischluftherzeugung und Lufthygiene bei. Diese Funktion ist nach wie vor notwendig.

Landschaft:

Das geplante Baugebiet liegt in einer Einbuchtung im engen Talbereich der Vils und ist außer vom direkten Gegenhang des Galgenbergs unter Berücksichtigung der randlichen Gehölzbestände praktisch nicht einsehbar.

Mensch:

Das geplante Baugebiet wird nach Ende der Bauarbeiten kaum Auswirkungen auf die Bewohner der umliegenden Häuser haben. Für den Lärmschutz im Baugebiet gegenüber den Hauptstraßen und der Bahnlinie ist passiver Lärmschutz erforderlich.

Kultur- und sonstige Sachgüter:

Die Nutzung der alten Kelleranlage von Sulzbacher Straße 59 ist auch ohne das geplante Baugebiet wegen der mangelnden Standfestigkeit außerhalb des Wohnhauses nicht mehr möglich. Die alte Bierkelleranlage beim Schützenheim ist nur noch eingeschränkt nutzbar.

8.3.2 Wechselwirkungen

Die wesentlichste Umweltauswirkung des geplanten Baugebiets ergibt sich auf das Schutzgut Boden, weil grundsätzlich für Bebauung und Erschließung Versiegelungen erforderlich sind, welche auch den Lebensraum der bisherigen Magerwiese für die Flora und Fauna vernichten. Im Sinne einer Verkehrsvermeidung oder –reduzierung sollen dabei aber - wie hier - innenstadtnahe Standorte bevorzugt entwickelt werden.

Die geringfügige Umweltauswirkung des geplanten Baugebiets auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene lässt sich durch geeignete Einfügung der Baugrundstücke nach Lage und Höhe sowie ergänzende Gehölzanpflanzungen kompensieren.

8.4 Prognosen

8.4.1 Prognose bei Durchführung

Bei Umsetzung des Bebauungsplanes wird ein größerer Teil des Gebietes zugunsten von mindestens 26 neuen Wohneinheiten und ihrer Erschließung versiegelt. Die Nachfrage nach solchen innenstadtnahen Bauflächen ist groß, weshalb mit einer zügigen Umsetzung zu rechnen ist. Der Eingriff in die Magerwiese als Lebensraum wird durch eine kleine Biotoper-

gänzung südlich der Neubebauung und durch die Aufwertung einer Ökokontofläche nördlich des Mariahilfbergs ausgeglichen.

8.4.2 Prognose bei Nichtdurchführung

Ohne Umsetzung des Bebauungsplanes darf kein baulicher Eingriff in die Außenbereichsfläche erfolgen. Die Magerwiese wird zunehmend verbuschen, weil der Grasschnitt in diesem steilen und bewegten Gelände unrentabel ist. Am Ende der Entwicklung wird eine waldähnliche Bestockung stehen, mit Windbruchgefährdung für die angrenzenden Häuser. Die benötigten Wohneinheiten werden woanders, voraussichtlich am Stadtrand, entstehen.

8.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

8.5.1 Vermeidung und Verringerung

Die Gehölzbestände am Rand des Baugebiets sollen nur bei der unvermeidlichen Einmündung der Erschließungsstraße in die Sulzbacher Straße durchschnitten werden; die Baumreihe an der Sulzbacher Straße soll nach der Geländemodellierung an der Einmündung ergänzt werden.

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets soll die Grundflächenzahl (GRZ) auf maximal 0,35 begrenzt werden, um einen besseren Übergang zum Biotop zu gewährleisten; dort sollen außerdem begrünte Flachdächer festgesetzt werden.

Die Straßenerschließung ist überwiegend als Verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen, was eine geringe Straßenbreite erfordert und nur zu geringem Verkehrslärm führt.

8.5.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Eingriff und Ausgleichsmaßnahmen wurden vom Sachgebiet Grünplanung und Landespflege des Stadtplanungsamtes bilanziert. Ein kleinerer Teil des Eingriffs kann durch Aufwertung einer südlich der Bauflächen gelegenen Fläche als Biotopergänzung ausgeglichen werden. Der größere Teil des Eingriffs wird durch Aufwertung einer städtischen Ökokontofläche nördlich des Mariahilfbergs kompensiert.

8.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Das Baugebiet war ursprünglich in reduzierter Form (nur Einzelhäuser) im mittleren Bereich mit Erschließung in direkter nördlicher Verlängerung der Ludwigstraße mit Kanalableitung zur Sulzbacher Straße geplant; dazu wäre ein Grunderwerb aus dem Grundstück F1StNr. 1733/5 erforderlich gewesen, welcher aber trotz wiederholter Versuche nicht zustande kam.

Das Baugebiet könnte grundsätzlich auch am Stadtrand auf einer Ackerfläche geplant und errichtet werden. Das würde aber zu mehr Verkehr und einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führen.

8.7 Zusammenfassung

Das geplante Baugebiet verursacht einen relativ geringen, aber unvermeidlichen Eingriff in die Umwelt, welcher durch entsprechende Einfügung minimiert und durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen werden kann. Einem Baugebiet nahe der Innenstadt wird der Vorzug zu einem am Stadtrand gegeben.