



Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen

Stadtbau Amberg GmbH

wie beim heutigen Besprechungstermin zu o. g. Baumaßnahme vereinbart bitten wir die Festsetzungen des B-Plans Punkt 3.9 (Anzahl der Wohnungen je Blockparzelle) von max. 12 auf max. 14 Wohneinheiten zu ändern.

wie telefonisch schon kurz angesprochen wurde zwischenzeitlich die Parzelle 1 vorreserviert.

Im Zuge der Grundstücksbesichtigung wurde vom Interessenten angeregt bzw. gewünscht, auch für diese Parzelle ein separates Baufenster für die Garage(analog zu den anderen Bauparzellen, außen Parzelle 8) auszuweisen.

Wir bitten um entsprechende Prüfung und stehen für Rückfragen gerne zur Verfügung.

wir nehmen Bezug auf Ihr Schreiben vom 10.11.2017 und schlagen folgende Stellungnahme vor.

**zu Punkt 3.6 Solaranlagen**

**„Solaranlagen sind nur zulässig bei Integration in die Dachfläche oder Fassade und nicht zulässig bei Aufständigung oder abweichender Neigung“.**

Um die Vorgaben der Energieeinsparverordnung im Neubau umzusetzen, bedarf es den Einsatz regenerativer Energiequellen. Dies wird in der Regel mittels Solaranlagen für die Brauchwassererwärmung auf Dachflächen erreicht.

Aufgrund der im Bebauungsplan festgesetzten Flachdächer ist die Umsetzung der in Punkt 3.6 beschriebenen Forderung in der Praxis nicht umsetzbar. Der Aufstellwinkel der Solarmodule wird vom Hersteller vorgegeben, um eine hohe Energieausbeute zu erreichen. Flach montierte, im Winter eingeschneite Solarzellen, mit niedrigem Wirkungsgrad schaffen keine nennenswerte Entlastung der Heizkosten. Nur hoch wirksame Solaranlagen sind letztlich wirtschaftlich und generieren einen echten Beitrag zur Umweltentlastung.

Fassadenanlagen im Wohnungsbau bewerten wir noch als Nischenprodukt. Die Kosten sind entsprechend höher als bei Aufdachanlagen. Ferner dienen Fassadenanlagen vorrangig der Stromerzeugung. Eine Solaranlage ästhetisch in eine Fassade zu integrieren ist sehr aufwendig und mit deutlichen Mehrkosten verbunden. In der Praxis werden die Solarmodule an einfachen Metallunterkonstruktionen auf der Hauswand montiert. Bei Doppelhäusern ist zu berücksichtigen, dass nur eine Haushälfte über eine reine Südseite verfügt.

Weil ausreichende Stellplätze gemäß aktueller Stellplatz-Satzung nachgewiesen werden können, kann die maximale Zahl der Wohnungen je Blockparzelle problemlos auf 14 erhöht werden.

Eine separate Garagen-Baugrenze kann auch bei Parzelle 1 ausgewiesen werden (die Hangwassermulde darf nicht beeinträchtigt werden); allerdings könnte hier die Garage auf wirtschaftliche Weise im Keller unter dem Wohnhaus untergebracht werden.

Aufgeständerte Solaranlagen auf Flachdächern beeinträchtigen das Ortsbild; deshalb sollen sie nur bei geringer Sichtbarkeit zugelassen werden. Vorgesprochen wird deshalb eine Beschränkung auf maximal 0,75 m hohe Solaranlagen mit mindestens 1,50 m Abstand zu den Dachrändern außer bei der sonnenzugewandten Seite, wo ein Abstand von 0,75 m den gleichen Zweck erfüllt. Zusätzlich soll eine Attikahöhe von 0,50 m zugelassen werden.



Anregungen im Rahmen der Beteiligung  
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen

Stadtbau Amberg GmbH

Dagegen sind querliegende und aufgeständerte Solarmodule hoch wirksam und auf einem Flachdach mit entsprechend hoher Attika in der Regel von der Straße aus nicht oder kaum einsehbar (siehe Anlage 1, Beispiel Reihenhausbungalows Lessingstraße Amberg).

Wir bitten daher, folgende Festsetzung zu ändern bzw. zu übernehmen:

Solaranlagen dürfen auf geeigneten Dächern nicht aufgeständert und nicht entgegen der Dachneigung montiert werden.

Solaranlagen auf Flachdächern dürfen bis max. 40 Grad aufgeständert werden, jedoch nur querliegende Formate mit einer Höhe von ca. 1m.

#### zu Punkt 6.2 Geländeeingriffe

**Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern bis 1,75 m Höhe sind, nur soweit erforderlich, zulässig.**

Die höhenmäßige Einordnung der Geschosswohnbebauung zwischen den gegenläufigen Erschließungsstraßen, insbesondere die Garageneinfahrt, ergibt auf der Südwestseite eine Höhendifferenz zwischen der bergauf führenden Straße und dem Terrassen- und Gartenniveau von ca. 2,70 Meter an der höchsten Stelle. Im weiteren Straßenverlauf auf Höhe des zweiten Zugangs am Gebäudeende liegen die Terrassen ca. 75 cm unter dem Straßenniveau.

Um für die Wohnungen über der Garagenebene Terrassen-, Grün- und Pflanzflächen herstellen zu können, ist eine Stützmauer in der vorher beschriebenen Höhe zwingend notwendig und in Form einer begrünten Gabionenwand ansprechend durchführbar (siehe Anlage 2).

Wir bitten Sie, die bisherige Festsetzung nur für die Geschosswohnbebauung entsprechen zu ändern.

Wir raten, Ihre Stellungnahme zeitnah ans Bauamt weiterzuleiten.

Mit freundlichen Grüßen

  
E. Kraus

Bei der Geschossbebauung von Parzelle 15 ist wegen der ansteigenden Straße für den Terrassenbereich ein Höhenunterschied von ca. 2,70 m zu überwinden. Bei entsprechender Begrünung kann dort die höhere Stützmauer (sonst nur max. 1,75 m) zugelassen werden.



Anregungen im Rahmen der Beteiligung  
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen

**Polizeiinspektion Amberg**

die in dem Bebauungsplan erarbeitete stumpfe Einmündung führt zu einer erheblichen Verbesserung der Befahrbarkeit und Übersicht in die Sulzbacher Straße. Die Unfallgefahren werden dadurch erheblich reduziert.

Die Stichstraße soll hier als verkehrsberuhigter Bereich ausgestaltet werden. Für junge Familien erscheint dies vordergründig als ein positiver Faktor, sich hier niederzulassen. Kinder können den Verkehrsraum auch zum Spiel nutzen. Problematisch wird hier einerseits die Länge der Straße und damit des verkehrsberuhigten Bereichs (ca. 270 m) gesehen. Zum anderen die Längsneigung von bis zu 12 % Gefälle. Dies ist für Ballspiele sehr abträglich - Kinderfahrräder erreichen demgegenüber „downhill“ durchaus beachtliche Geschwindigkeiten.

Laut Bebauungsplan sind     8 Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten,  
  3 Doppelhäuser mit je 1 Wohneinheit und  
  1 Blockparzelle mit max. 12 Wohneinheiten geplant.

In der Erschließungsstraße sind 6 Stellflächen im unteren Bereich vorgesehen. Der Verkehr wird im Rahmen des verkehrsberuhigten Bereichs mit reduzierter Fahrbahnbreite (Regelbreite von 5,50 m und Schleppkurvenaufweitung im Kurvenbereich) geführt. Das Parken im Straßenverlauf ist wegen der Enge der Fahrbahn und wegen des verkehrsberuhigten Bereichs grundsätzlich untersagt.  
Aus diesem Grund muss sichergestellt werden, dass auf den Bauparzellen ausreichend Abstellflächen für Pkw geschaffen werden, d.h. mindestens 62 Parkplätze. Stellflächen für Besucher bzw. Gäste nicht mitgerechnet.

Mit freundlichen Grüßen

  
Hofrichter  
Polizeihauptkommissar

Kritisch wäre das Kinderspiel besonders im steilen Straßenbereich nahe der Sulzbacher Straße. Dort ist es wegen des separat geführten Gehwegs möglich, auf einen Verkehrsberuhigten Bereich zu verzichten; das Straßenverkehrsamt hat dieser Lösung bereits zugestimmt.



Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen

Tiefbauamt

Die zur Stellungnahme vorliegende Planung beinhaltet keine Bemaßung (Straßenbreiten, Parkplatzmaße, etc.) bzw. keine technische Angaben (Sichtdreiecke). Somit ist im Rahmen der Beteiligung diesbezüglich keine Beurteilung möglich.

Straßenbau

- Eine Fußweganbindung an die Ludwigstraße wäre auch hinsichtlich des Schulweges wünschenswert.
- Im Bereich des Wendehammers stehen keine öffentlichen Parkplätze zur Verfügung. Dies sollte nochmals geprüft werden.
- Die Aufweitung in den Kehren der Anliegerstraße ist bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Kanalbau

- Für die Einleitung in die Vils ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Grundsätzlich wäre es sinnvoll, solche Verfahren parallel zum Bebauungsplanaufstellungsverfahren zu betreiben, denn nur so können Auflagen aus dem wasserrechtlichen Bescheid (Versiegelungsgrad, Begrenzung der Einleitmenge, Rückhaltung, Reinigung) auch in den Bebauungsplan mit aufgenommen werden. Eine Stellungnahme zu den späteren wasserrechtlichen Bescheidsauflagen ist somit nicht möglich!
- In der Festsetzungen wird für Stellplatzflächen und Zufahrten eine „Versickerungsfähigkeit“ gefordert. Die Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Stadt Amberg kennt diesen Begriff nicht. Es sollte eindeutig festgelegt werden, ob die Flächen „überwiegend“ oder „gering versiegelt“ werden müssen.
- Bei der Erschließung sind alle Kanäle auf öffentlichen Grund zu führen. Sollte dies nicht möglich sein, sind diese dinglich zu sichern.

Tiefbauamt

  
F ü g e r

Dipl.-Ing. (FH) Bauingenieurwesen

Die Bemaßung mit den bereits eingeplanten Kurven-Aufweitungen wird im Bebauungsplan ergänzt. Die Sichtdreiecke bei der Ausfahrt zur Sulzbacher Straße sind einhaltbar.

Eine Gehwegverbindung zur Ludwigstraße wurde bereits früher geprüft und musste wegen des großen Höhenunterschieds (ca. 13 m) und der dafür nötigen Treppenanlage wieder verworfen werden.

Weitere öffentliche Parkplätze im Bereich des Wendehammers würden zusätzliche Eingriffe in das steile Gelände erfordern und sind aus gestalterischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht empfehlenswert.

Ein Wasserrechtsverfahren ist notwendig, aber bereits so weit vorabgestimmt, dass keine zusätzlichen Festsetzungen im Bebauungsplan notwendig werden.

Bei den Festsetzungen wird zusätzlich eine Klarstellung hinzugefügt, dass „Versickerungsfähigkeit“ mit „geringer Versiegelung“ verbunden ist.

Alle geplanten Kanäle verlaufen auf (geplanten) öffentlichen Flächen.



Anregungen im Rahmen der Beteiligung  
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen

Stadtwerke Amberg Versorgungs GmbH

**Stellungnahme**

Strom:

Die Stromversorgung erfolgt über Kabelverteiler. Es ist ein Kabelverteiler je 4 Bauplätze nötig. Wir bitten Sie dieses bei den Planungen der öffentlichen Flächen zu berücksichtigen.

Als Anmerkung ist noch festzustellen, dass die geplante Straßenbreite nach den zu verlegenden Ver- und Entsorgungsanlagen auszureichen ist. Ein Gehweg sollte eingeplant werden.

Wasser:

Die Wasserversorgung erfolgt von der Ludwigstraße bei HsNr. 27 und die Versorgungsstrasse zur Wendeanlage.

Gas:

Eine Gaserschließung wird durchgeführt. Anschlusspunkt ist Sulzbacher Straße.

Fernwärme:

Keine Anmerkung.

**Stadtwerke Amberg Versorgungs GmbH  
Netze & Erzeugung**

Amberg, 21.11.2017/Solter

Techn. Leiter, Dipl.-Ing. (FH) Martin Malitzke

Die Stromverteilerkästen werden vom für die Erschließungsplanung beauftragten Ingenieurbüro an geeigneten Stellen im Straßenraum eingeplant.

Ein zusätzlicher Gehweg ist aus topographischen Gründen bei den engen Serpentinbögen nicht möglich. Die Straßenbreite ist aber nach Aussage des planenden Ingenieurbüros für alle geplanten Sparten ausreichend.



Anregungen im Rahmen der Beteiligung  
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen

Amt für Ordnung und Umwelt

Zum o. e. Vorhaben wird wie folgt Stellung genommen:

a) **Immissionsschutz / Bodenschutz** (Amt 3.26)  
o. E. / siehe Anmerkung / siehe Anlage

b) **Abfallentsorgung** (Amt 3.27)  
o. E. / siehe Anmerkung / siehe Anlage  
Wendekreisschema für IVECO Müllfahrzeuge der Fa. Hiltl wurden per Email am  
01.08.2016 an Frau Tiefel, Frau Neumüller, Frau Kluth und Herrn Babl gesendet. Laut  
Herrn Deinzer wurde mit Herrn Babl telefonisch abgestimmt, dass der Wendekreis im  
vorliegenden Plan vom 20.09.2017 (lt. Herrn Babl: Ø 18 m) ausreichend ist für den  
Platzbedarf der eingesetzten Müllfahrzeuge (Länge 13 m).

c) **Wasserrecht** (Amt 3.28)  
o. E. / siehe Anmerkung / siehe Anlage  
Zur direkten Ableitung von Regenwasser, aus einem neuen Regenwasserkanal, in die  
Vils, ist für eine neue Einleitungsstelle ein Wasserrechtsverfahren notwendig,

d) **Naturschutz** (Amt 3.29)  
o. E. / siehe Anmerkung / siehe Anlage

Amberg, den 29.11.2017  
Amt für Ordnung und Umwelt

Elisabeth Keck

Ein Wasserrechtsverfahren ist notwendig, aber bereits so weit vorabge-  
stimmt, dass keine zusätzliche Festsetzung im Bebauungsplan notwendig  
werden wird.



Anregungen im Rahmen der Beteiligung  
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen

Untere Immissionsschutzbehörde

Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung wurde von der Stadtbau Amberg GmbH die Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan AM 131, „Am Hopfenhang“ ab – consultants- GmbH Bericht Nr. 1079-1 vom 21.07.2017 vorgelegt.

Diese zeigt auf, dass im geplanten Baugebiet weder die Anforderungen der DIN 18005 Bl. 1 noch der hilfsweise herangezogenen 16. BImSchV bei der Einhaltung der Orientierungs- bzw. Immissionsgrenzwerte tags und nachts einhaltbar sind.

Bedingt durch die Hanglage lässt sich auch keine wirksame Abschirmung installieren, die städtebaulich vertretbar wäre, um die Werte der DIN 18005 Bl. 1 zu erreichen.

Der Gutachter schlägt daher Zielvorgaben für Schallschutzmaßnahmen (S. 3 des oben genannten Gutachtens) und gibt Festsetzungsvorschläge mit baulichen und passiven Schallschutzmaßnahmen, um zumindest in Teilbereichen der jeweiligen Grundstücke die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, der Verkehrslärmschutzverordnung, die eigentlich beim Neubau oder wesentlicher Änderung von Verkehrswegen anzuwenden ist, einzuhalten.

Im Bebauungsplanentwurf wurden diese Festsetzungen zum Immissionsschutz unter Nr. 11.2 – Anlage 1 berücksichtigt. In der Begründung zum Bebauungsplan Anlage 5 Nr. 4 wurde ebenfalls darauf eingegangen, um die Bebaubarkeit dieses Areals zu ermöglichen.

Alle diese Maßnahmen können jedoch nicht das Kernproblem dieses Standortes lösen, nämlich die Hanglage an einer sehr stark verkehrsbelasteten Straße, an der die Einhaltung der eigentlich einschlägigen DIN 18005 Bl. 1 – Schallschutz im Städtebau nicht gewährleistet werden kann.

  
Huber

Die geplanten neuen Wohngebäude sind mit passiven Schallschutzmaßnahmen und entsprechenden Orientierungen von Aufenthaltsräumen ausreichend vom Verkehrslärm abschirmbar.

Das gilt jedoch nur teilweise für die Aufenthaltsbereiche der Freiflächen (Terrassen etc.). Durch eine Ergänzung der Festsetzungen sollen bei Bedarf Schutzwände für die entsprechenden Freiflächenbereiche zulässig sein.



Anregungen im Rahmen der Beteiligung  
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Abwägungsvorschläge des Referats für Stadtentwicklung und Bauen

Behindertenbeauftragter (Amt 2.4)

**Stellungnahme**

*Da in diesem Baugebiet keine völlige Barrierefreiheit  
wegen der örtlichen Gegebenheiten hergestellt werden  
kann, soll in einem folgenden Projekt ein Aus-  
gleich geschaffen werden!*

*Amberg, 6.11.17*

Ort, Datum

Unterschrift/ Dienstbezeichnung

*[Handwritten Signature]*  
*Blindenhilfsbeauftragte*

Wegen der ca. 12 % steilen Zufahrtsstraße ist keine durchgängige Barrierefreiheit (max. 6 % Steigung) im Baugebiet „Am Hopfenhang“ zu erreichen.

Die Stadtbau Amberg GmbH erhält nur eine Befreiung von der Verpflichtung zur barrierefreien Herstellung eines Geschosses der Wohnanlage von Parzelle 15 (gemäß Art. 48 BayBO), wenn sie sich zur ersatzweisen Herstellung einer barrierefreien Wohnbebauung an anderer Stelle in gleicher Größe verpflichtet (z.B. am Bergsteig).