

Begründung mit Umweltbericht zur 113. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Amberg

Entwurf in der Fassung vom 28.06.2017

1. Ziel und Zweck der Änderung

Ziel der Überplanung des Bauquartiers ist in erster Linie die Schaffung von Baugrundstücken für Einzel- und Doppelhäuser. Daneben soll auf zwei Grundstücken dem Bedarf an Eigentumswohnungen durch Geschosswohnungsbau entsprochen werden. Zudem soll im Panbereich die Bereitstellung von alters- und behindertengerechten Wohnraum erfolgen. In der Änderung werden auch neue Planungsabsichten übernommen. Dabei handelt es sich um eine Reduzierung der Gemeinbedarfsfläche im Nordosten, des Gewerbebereiches im Südosten und die Darstellung einer neuen zentralen Grünachse in Form einer öffentlichen Obstwiese.

2. Planungskonzept

Im Baugebiet sind vier Nutzungsarten geplant, wobei die Wohnnutzung im allgemeinen Wohngebiet den mit Abstand größten Flächenanteil einnimmt. Vorgesehen sind hier zwei Geschosswohnungsbauten, zwei Reihen-, sechs Doppel- und 34 Einzelhäuser.

Auf dem Grundstück zwischen Rosenthalstraße, Claudiweg und Breslauer Straße ist ein Sondergebiet zur Errichtung eines Seniorenzentrums angedacht. Vorgesehen sind ambulant betreute Wohneinheiten, eine Tagespflegestation, Praxis- und Therapieräume sowie Räume für Physiotherapie, Massage, Frisör o. ä.. Besonderes Gewicht soll auf die Anbietung von kostengünstigen Wohnraum und Serviceleistungen gelegt werden

Im Nordosten des Planungsgebietes wird das ursprünglich vorgesehene Begegnungszentrum des Bergsteigviertel und Sportvereins auf die bestehende Sportheimnutzung einschließlich eines neuen Parkplatzes korrigiert. Das Begegnungszentrum konnte aus finanziellen Gründen nicht verwirklicht werden. Der Parkplatz ist öffentlich und als Verkehrsfläche dargestellt.

Die bisher dargestellten Gewerbeflächen mit Lärmeinschränkung an der Rosenthalstraße werden zugunsten von Wohnbaugrundstücken auf die vorhandene Gewerbenutzung reduziert. Dies ist nun möglich, da die vorhandene Kleingartenanlage gegenüber der Rosenthalstraße beibehalten werden soll und keine Gewerbegebietsausweisung erfolgen wird. Damit ist von reduzierten Lärmimmissionen aufzugehen.

Das Baugebiet soll eine zentrale Grünachse erhalten als Ausgleich für die Gehölzbeseitigungen in diesem Bereich und kann neben ökologischen und gestalterischen Aspekten auch eine Erholungsfunktion für das Bergsteigviertel erfüllen. Dafür ist neue ca. 18 m bis 22 m breite Obstwiese mit Hochstämmen und extensiver Grünlandbewirtschaftung anzulegen und mit der westlich anschließenden Baureihe (Linden) zu verbinden. Die Obstwiese wird an mehreren Stellen fußläufig angebunden und erhält eine wassergebundene Wegeverbindung mit der Anlage von Sitzmöglichkeiten. Die von Südwest nach Nordost verlaufende Grünanlage wurde im Flächennutzungs- und Landschaftsplan aufgenommen.

2. Erschließung

Das Grundgerüst bilden die vorhandenen Straßen. Dabei ist zum einen zwischen der Rosenthalstraße als Haupteerschließungsstraße mit anteiligen Schwerlast- und Linienbusverkehr und den Anliegerstraßen Breslauer Straße und Claudiweg, beide Bestandteil einer Zone 30, zu unterscheiden. Dieses Straßennetz wird zur inneren Erschließung der Baugrundstücke durch verkehrsberuhigte Wohnstraßen vervollständigt. Das ergänzte Straßennetz ist in der Änderung übernommen worden

4. Umweltbericht

4.1 Lage und Beschreibung

Das überplante Gebiet des gesamten Bebauungsplanareals liegt im Südosten des Stadtgebiets nahe der Grenze zur Gemeinde Kümmersbruck. Das Gebiet wird begrenzt durch die Rosenthalstraße im Süden und Osten sowie die Breslauer Straße im Norden. Ausnahme bilden hier das Baufeld des Sportheims des Inter Bergsteig Amberg im Nordosten einschl. eines neu geplanten Parkplatzes sowie die Flächen der geplanten Wohnbebauung westlich des Spielplatzes an der Karlsbader Straße. Das Gebiet liegt vollständig im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Amberg 81 „Bergsteig Mitte“, eines ursprünglich durch Blockbebauung geprägten Stadtviertels.

Die Oberflächen im Geltungsbereich sind nach Westen hin leicht geneigt, der Höhenunterschied beträgt insgesamt ca. 7 m. Die Hangneigung ist dabei relativ konstant.

4.2 Ziele des Umweltschutzes

Im Planungsgebiet gibt es einen erhaltenswerten Baumbestand. Weiterhin liegt das kartierte Biotop Amberg AM-0090, Teilfläche 7, im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan sollte das Biotop in Teilen erhalten werden. Hierauf wird nunmehr verzichtet, da aufgrund der Bauarbeiten randlich mit erheblichen Eingriffen in das Biotop zu rechnen wäre und eine bessere Höhenentwicklung des Gebiets erreicht werden kann. Die bedeutenden Baumpflanzungen entlang der Breslauer Straße und der Rosenthalstraße sollen ebenfalls in den Flächennutzungs- und Landschaftsplan aufgenommen werden.

Wesentliche Ziele der Grünplanung sind der Erhalt / adäquater Ersatz für bestehende private Freiräume sowie öffentlich nutzbare Grünanlagen des Plangebiets und eine langfristig sinnvoll angelegte Durchgrünung der Erschließungsstraßen mit prägenden, raumwirksamen Laubbäumen.

Ein weiteres vorrangiges Ziel ist der Schutz des Menschen vor den Einwirkungen der Lärmimmissionen.

4.3 Bestandsaufnahme

Im Gebiet wurden in den letzten Jahren der vorherrschende Geschosswohnbau auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes Amberg 81 „Bergsteig Mitte“ abgebrochen.

Für das Gebiet gibt es eine Altlastenuntersuchung des Büros Protect GmbH. Demnach sind sämtliche Böden mit Auffüllungen aus der Nachkriegszeit vorbelastet. Von einer Gefährdung der menschlichen Gesundheit wird nicht ausgegangen. Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan werden die Flächen nach dem Bebauungsplanentwurf etwas geringer versiegelt.

Aufgrund der Vorbelastung mit Lärmimmissionen durch Verkehrslärm (Bahn, Rosenthalstraße), durch das Gewerbegebiet im Süden sowie durch den durch den Sportbetrieb im Nordosten verursachten Lärm ist die Belastung für die Bewohner erheblich. Für das Gebiet gibt es eine schalltechnische Untersuchung des Büro Kottermair GmbH vom 13.04.2017.

Im Gebiet gibt es zwei kulturhistorisch bedeutsame Baracken, die denkmalrechtlich geschützt sind. Gemäß Stadtratsbeschluss vom 30.09.2013 soll eines der Gebäude abgebrochen werden. Dieses kann bei Vorliegen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis erfolgen. Derzeit ist ein Abbruch nicht umsetzbar.

4.4 Maßnahmen

Das Gebiet weist nach dem jetzt vorliegenden Entwurf eine geringere Versiegelung als nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan auf. Die Ausweisung weiterer Ausgleichsflächen ist somit nicht notwendig.

Die erheblichen Eingriffe durch die komplette Entfernung des bereits stark überprägten städtischen Biotops (Müllablagerungen!) werden durch die Anlage eines extensiv gepflegten Obstangers ausgeglichen. Dieser ist im Entwurf der 113. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes dargestellt. Dieses trifft auch auf die geplanten Baumpflanzungen entlang der Rosenthalstraße und der Breslauer Straße zu.

Zur Minderung der Einwirkungen aufgrund der Lärmimmissionen werden weit reichende Festsetzungen durch bauliche und / oder passive Schallschutzmaßnahmen mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung festgesetzt. Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte muss sowohl im Baugenehmigungs- als auch bei Genehmigungen im Freistellungsverfahren nachgewiesen werden.

4.5 Prognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Bei Durchführung des Bebauungsplanes ist im Vergleich zu dem rechtskräftigen Bebauungsplan Amberg 81 „Bergsteig Mitte“ langfristig mit geringeren Auswirkungen zu rechnen (geringere Versiegelung, Schaffung einer nutzbaren öffentlichen Grünfläche mit Biotopcharakter), gute Durchgrünung durch Baumpflanzungen, jedoch sind erhebliche Eingriffe aufgrund des vermehrten Abbruchs von Gebäuden, insbesondere im Bereich des Sondergebietes, die Folge.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes erfolgt die marktangepasste Ausweisung von Bauland. Durch die Umsetzung in bereits seit Jahrzehnten bebauten Bereichen werden Flächen im Außenbereich geschont.

4.6 Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Für das Gebiet wurden bereits verschiedene Planungskonzepte aufgestellt. Nicht zuletzt durch die Ausweisung des Gebietes für Reihenhausbebauung und Geschoßwohnungsbau im rechtskräftigen Bebauungsplan Amberg 81 „Bergsteig Mitte“ wurde versucht, den Gebietscharakter neu zu definieren, jedoch konnte aufgrund mangelnder Akzeptanz des Gebiets dies nicht vollzogen werden.

Mit der nun noch weiter gehenden Ausrichtung auf Einzelhausbebauung soll die städtebauliche Entwicklung beschleunigt werden.