

Stadt Amberg

Bebauungsplanaufhebungsverfahren AM 91 „Sanierungsgebiet K“

# UMWELTBERICHT

## gemäß §2 und 2a BauGB

Stand:20.09.2017

Ergänzt:

Amberg, den 12.09.2018

.....

Dipl. Ing (FH) Anne-Katrin Kluth

## Inhalt

Inhalt .....	2
1. Einleitung .....	3
1.1. Kurzdarstellung des Planinhalts .....	3
1.2. Rechtliche Rahmenbedingungen.....	4
1.3. Übergeordnete Ziele und Planungen.....	4
1.4. Schutzgebiete und Schutzobjekte .....	4
1.5. ABSP .....	4
1.6. Abbauplanungen .....	5
2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen Einschließlich der Prognose bei Durchführung.....	5
2.1. Beschreibung der Schutzgüter .....	5
2.1.1. Arten und Lebensräume.....	5
2.1.2. Boden .....	6
2.1.3. Wasser/Grundwasser.....	6
2.1.4. Klima und Lufthygiene.....	7
2.1.5. Landschaft .....	7
2.1.6. Mensch .....	8
2.1.7. Kultur- und sonstige Sachgüter .....	8
2.2. Wechselwirkungen .....	9
3. Prognose bei Nichtdurchführung .....	9
4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (gemäß §19 BNatSchG).....	10
4.1. Vermeidung und Verringerung .....	10
4.2. Ausgleich und Ersatzmaßnahmen.....	10
5. Alternative Planungsmöglichkeit.....	10
6. Zusätzliche Angaben des Umweltberichts .....	10
6.1. Methodik .....	10
6.2. Schwierigkeiten und Kenntnislücken .....	10
6.3. Monitoring .....	11
7. Zusammenfassung.....	11
8. Verwendete Grundlagen und Literatur.....	11

## 1. Einleitung

Es wird Bezug genommen auf die Untersuchung der Umweltbelange aus der Begründung zum Bebauungsplan AM 91 „Sanierungsgebiet K“.

### 1.1. Kurzdarstellung des Planinhalts

#### *Beschreibung des Gebietes*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes liegt im nordöstlichen Quadranten der Amberger Altstadt. Er wird im Südosten durch die Bahnhofstraße, im Nordosten durch die Ziegelgasse, im Nordwesten durch die Kasernstraße und im Südwesten durch den Spitalgraben begrenzt, wobei der vollständige Straßenraum der Ziegelgasse bis zum Ziegeltor, der Kasernstraße und des Spitalgrabens im Geltungsbereich liegen.

Der Geltungsbereich besteht aus folgenden Grundstücken der Gemarkung Amberg: Flurstücksnummer 623, 626/0, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 635/1, 636, 638, 639, 642/0, 643/0, 645, 647, 648, 648/2, 651, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 659/2, 660, 661/0, 661/1 und aus Teilflächen folgender Grundstücke: 593, 618, 698, 749 (alle Gemarkung Amberg)

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 2,28 ha.

#### *Luftbild*



### *Bebauungsplan*



## 1.2. Rechtliche Rahmenbedingungen

Nach §2 Abs.4 Baugesetzbuch (BauGB) und §2a BauGB ist für die Bebauungspläne die Erstellung eines Umweltberichts obligatorisch. In der Anlage 1 zum §2a BauGB sind die erforderlichen Inhalte definiert.

Der Umweltbericht dient demnach der Ermittlung und Darstellung des Zustands der Umwelt im Planungsbereich sowie der Bewertung der negativen und positiven Umweltauswirkungen des Bauleitplanverfahrens. Der Umweltbericht wird mit Konkretisierung der Planung fortgeschrieben und seine Erarbeitung erfolgt in enger Abstimmung mit den maßgeblich betroffenen Fachbehörden.

## 1.3. Übergeordnete Ziele und Planungen

Folgende Übergeordneten Ziele und Planungen sind nicht betroffen:

Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2013, Regionalplan, Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

## 1.4. Schutzgebiete und Schutzobjekte

Folgende Fachziele des Umweltschutzes sind nicht betroffen: Stadtbiotopkartierung, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler, FFH-, Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Wasserschutzgebiete, Altlasten, sonstige Schutzausweisungen. (Biotop nach Art.23 BayNatSchG in Verbindung mit §30 BNatSchG, FFH- Richtlinie, Vogelschutzrichtlinie)

## 1.5. ABSP

Die Grundlagen des Arten und Biotopschutzprogramms Bayern (ABSP) ergeben folgendes Bild: Das Gebiet liegt im städtischen Raum Amberg und grenzt im Norden an eine durch Lärm belästigte Freifläche (Kaiser-Ludwig-Ring) an. Die Festlegung im Rahmen der Naherholung erfolgt als sonstiges Baugebiet mit Zugang zu Freiräumen, mit mittlerer und hoher Bedeutung für die naturgebundene Erholung (Grünzug um die Altstadtmauer). Das

Gewässerkontaminationsrisiko wird als gering eingestuft. Klimatisch ist es eine Siedlungsfläche mit starker Wärmebelastung und der Boden weist einen hohen Versiegelungsgrad auf.

## 1.6. Abbauplanungen

Sind nicht betroffen.

## 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen Einschließlich der Prognose bei Durchführung

### 2.1. Beschreibung der Schutzgüter

#### 2.1.1. Arten und Lebensräume

##### *Erhebung*

Es sind im Plangebiet keine ausgewiesenen Schutzgebiete oder Biotopflächen / Biotope im Plangebiet vorhanden.

##### *Bewertung der Planauswirkungen*

Im Rahmen der Abbruchmaßnahme Bürgerspital mussten Bäume gefällt werden, die unter die Baumschutzverordnung fallen. Die Genehmigung erfolgte mit der Auflage der Ersatzpflanzung für 9 Bäume. Schaffung von privaten Grünflächen in den Innenhofbereichen. Festsetzung von 23 zu pflanzenden und 16 zu erhaltenden Bäumen.

##### *Resultat der Aufhebung*

Die Festsetzungen zur Grünordnung im öffentlichen Bereich hinsichtlich Straßenbaumpflanzungen (Festsetzung 14) werden in dem Bereich des Bebauungsplans AM 134 „Bürgerspitalareal“ in der Anzahl, jedoch nicht im Standort übernommen. Die sechs weiterhin festgesetzten Bäume dienen zum Teil dem Ausgleich der im Rahmen des Abbruchs des Bürgerspitals erteilten Fällgenehmigung vom 12.11.2013. Der Ausgleich der restlichen drei Bäume erfolgt durch die Stadt Amberg an anderer Stelle als Ersatzpflanzung oder Ausgleichszahlung. Durch den Wegfall des Bebauungsplans wird aber am Rechtstatus in Bezug auf die Baumschutzverordnung keine Änderung auftreten (zum Erhalt festgesetzte Bäume), da der beplante Bereich im Geltungsbereich in der Verordnung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Amberg (Baumschutzverordnung) vom 17. Dezember 2002 aufgenommen ist. Die Nutzung der Innenhöfe wurde im Bebauungsplan als private Grünfläche festgesetzt, die jedoch die Nutzung als Parkraum weiterhin gestattet. Ohne den Bebauungsplan ist die Nutzungsänderung freiwillig jederzeit möglich. Anreiz wird weiterhin durch die Möglichkeit des Erwerbs eines Quartierstiefgaragenstellplatzes durch die Umsetzung des Bebauungsplanes AM 134 geschaffen. Die Bestandssituation außerhalb des neuen Geltungsbereichs AM 134 wird beibehalten.

ARTEN und LEBENSRAÜME wird mit der Wertstufe 1 – geringe Wertigkeit eingestuft  
Mittlere Auswirkungen der Planungen auf die Umwelt

## 2.1.2. Boden

### *Erhebung*

Der Geltungsbereich weist nach dem ABSP (Arten und Biotopschutzprogramm) eine hohe Flächenversiegelung (70-100%) auf, es liegen im Geltungsbereich keine bekannten Altlastenverdachtsflächen vor.

### *Bewertung der Planauswirkungen*

Bei der Nutzungsänderung erhöht sich die teilversiegelte Fläche um etwa 1.200 m<sup>2</sup>. Zusätzlich wird ein Verlust an Bodenvolumen durch den Bau der Tiefgarage ausgelöst. Es war vorgesehen die Asphaltflächen der Straßen teilweise im Rahmen der Städtebauförderung durch ebenes Pflaster zu ersetzen.

### *Resultat der Aufhebung*

Der Ersatz des Straßenbelags ist zurückgestellt, aber nur bedingt bebauungsplanabhängig. Bei der im Bebauungsplanverfahren AM 134 angestrebten Nutzungsänderung im Bereich des Bürgerspitalareals erhöht sich die teilversiegelte Fläche in etwa gleich, der Verlust an Bodenvolumen durch den Bau der Tiefgarage bleibt ebenfalls in ähnlicher Dimension bestehen. In den Flächen in denen kein ersetzender Bebauungsplan angestrebt wird werden die durch Festsetzung geschaffenen privaten Grünflächen (Entsiegelung) wohl nicht umgesetzt. Die Umsetzung dieser Festsetzung ist jedoch auf freiwilliger Basis möglich, da Quartierstiefgaragenplätze geschaffen werden. Somit bleibt die Bestandssituation außerhalb des neuen Geltungsbereichs AM 134 erhalten.

BODEN wird mit der Wertstufe 1 – geringe Wertigkeit eingestuft  
Mittlere Auswirkungen der Planungen auf die Umwelt

## 2.1.3. Wasser/Grundwasser

### *Erhebung*

Laut ABSP liegt ein geringes Kontaminationsrisiko im Bereich der Änderungen vor. Die Kanalsituation ist ausreichend dimensioniert, jedoch sind die Kanäle laut Aussage vom Tiefbauamt in teilweise sanierungsbedürftigem Zustand.

### *Bewertung der Planauswirkungen*

Die Auswirkungen auf den Grundwasserkörper sind bei Einhaltung der technischen Regeln aus Sicht des Wasserwirtschaftsamts als nicht erheblich einzustufen, die im Rahmen der Bauarbeiten erfolgende Sanierung der Kanäle ist positiv zu bewerten.

### *Resultat der Aufhebung*

Keine Veränderung durch die Aufhebung des Bebauungsplanes. Bei einer Umsetzung des Bebauungsplanes AM 134 kommt es wie geplant ebenfalls zur Verbesserung der Kanalsituation vor allem in der Bahnhofstraße.

WASSER/GRUNDWASSER wird mit der Wertstufe 1 – geringe Wertigkeit eingestuft  
Mittlere Auswirkungen der Planungen auf die Umwelt

## 2.1.4. Klima und Lufthygiene

### *Erhebung*

Im Geltungsbereich liegt eine bestehende Immissionsbelastung durch die Innenstadtlage vor. Durch den hohen Versiegelungsgrad und die geringe Durchgrünung ist das Kleinklima und die Lufthygiene in der Qualität beeinträchtigt.

### *Bewertung der Planauswirkungen*

Durch den Bebauungsplan liegt eine leicht erhöhte Belastung durch die zusätzlichen Kfz in Bezug auf die Quartierstiefgarage vor. In Bezug auf die Wärmeentwicklung ist eine geringe Verschlechterung durch die zusätzliche Flächenversiegelung zu erwarten. Es liegt jedoch eine Verbesserung durch die zur Pflanzung festgesetzten Bäume und privaten Grünflächen vor.

### *Resultat der Aufhebung*

Durch die Aufhebung verbleibt zunächst die Bestandssituation. Eine weiter erhöhte Belastung erfolgt bei Umsetzung des Bebauungsplanes AM 134 durch die zusätzlichen Kfz in Bezug auf die dann als öffentlich zugänglich festgesetzte Tiefgarage. Die geringe Verschlechterung durch die zusätzliche Flächenversiegelung bleibt in etwa gleich. Beibehaltung der Bestandssituation außerhalb des neuen Geltungsbereichs AM 134. Die Verbesserung durch die zur Pflanzung festgesetzten Bäume und privaten Grünflächen fällt jedoch außerhalb des Bebauungsplanes AM 134 weg.

KLIMA und LUFTHYGIENE wird mit der Wertstufe 2 – mittlere Wertigkeit eingestuft  
Mittlere Auswirkungen der Planungen auf die Umwelt

## 2.1.5. Landschaft

### *Erhebung*

Es besteht derzeit kein positives Landschaftsbild bzw. Stadtbild und für die Öffentlichkeit kein nutzbarer Erholungsraum oder Räume mit Aufenthaltsqualität im Quartier.

### *Bewertung der Planauswirkungen*

Ziele des Bebauungsplanes AM 91 sind die Herstellung einer Erholungsfläche für die Öffentlichkeit mit hoher Aufenthaltsqualität sowie die Strukturierung der Blickachsen und des gesamten Quartiers durch die Durchwegung und die Stellung der neuen Baukörper.

### *Resultat der Aufhebung*

Bei Aufhebung des Bebauungsplanes wird zunächst die Bestandssituation außerhalb des neuen Geltungsbereichs AM 134 beibehalten. Das Ziel der Herstellung einer Erholungsfläche für die Öffentlichkeit mit hoher Aufenthaltsqualität und die Strukturierung der Blickachsen und des gesamten Quartiers durch die Durchwegung kann dort durch den Bebauungsplan nicht mehr umgesetzt werden. Da im Rahmen des ISEK (Integriertes Stadtentwicklungskonzept) eine neue Betrachtung der Strukturen stattfindet sind auch für

diesen Bereich Änderungen weiterhin möglich. Gerade da die benötigten Grundstücke größtenteils bereits im Besitz der Stadt Amberg liegen.

LANDSCHAFT wird mit der Wertstufe 2 – mittlere Wertigkeit eingestuft  
Mittlere Auswirkungen der Planungen auf die Umwelt

### 2.1.6. Mensch

#### *Erhebung*

Es besteht eine Lärm-Vorbelastung durch den Verkehr und die Handwerksbetriebe im Geltungsbereich. Generell sind Missstände gerade in Bezug auf die Wohnqualität im Quartier vorhanden – daher wurde das Gebiet als Sanierungsgebiet festgesetzt.

#### *Bewertung der Planauswirkungen*

Durch die zulässigen Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes AM 91 wird eine zusätzliche Belastung durch die Straßenbelagsänderung sowie die Quartierstiefgarage entstehen. Die städtebaulichen Missstände sollen durch die Durchwegung, die Begrünung und Belebung sowie die Straßenbelagsänderung behoben werden.

#### *Resultat der Aufhebung*

Durch die Aufhebung werden zunächst keine Verschlechterungen ausgelöst, die angestrebten Verbesserungen bleiben jedoch auch aus. Die städtebaulichen Missstände sollen durch die Durchwegung, die Begrünung und Belebung sowie die Straßenbelagsänderung behoben werden. Zu dieser Verbesserung wird es durch die Aufhebung nun zunächst nicht kommen. Die Missstände werden jedoch eventuell im Rahmen des ISEK neu betrachtet und bewertet und könnten auf den städtischen Flächen umgesetzt werden. Durch den geplanten Nahversorger und die Quartiersstellplätze findet eine Aufwertung bei Umsetzung des Bebauungsplanes AM 134 statt.

MENSCH wird mit der Wertstufe 2 – mittlere Wertigkeit eingestuft  
Mittlere Auswirkungen der Planungen auf die Umwelt

### 2.1.7. Kultur- und sonstige Sachgüter

#### *Erhebung*

Generell wurde die gesamte Altstadt der Stadt Amberg als schützenswertes Ensemble festgesetzt. Es befinden sich im Bereich jedoch zusätzlich mehrere denkmalgeschützte Einzelobjekte sowie Bodendenkmäler und Archäologische Verdachtsflächen, Sichtachsen, sowie traditionelle Blick und Wegebeziehungen

#### *Bewertung der Planauswirkungen*

Der Bebauungsplan verhindert eine unerwünschte Freistellung der Spitalkirche und die historischen Steintafeln, die sich am ehemaligen Bürgerspitalareal integriert waren, werden an geeigneter Stelle im Quartier wieder angebracht. Im Bereich der Bodendenkmäler müssen zur neuen Nutzung des Geländes archäologische Grabungen stattfinden. Durch die



Gebäude findet ein Eingriff in die traditionellen Sichtachsen in Bezug auf die Spitalkirche statt. Eingriffe in die Einzelobjekte finden nicht statt.

*Resultat der Aufhebung*

Durch die Aufhebung werden zunächst keine Verschlechterungen ausgelöst, die angestrebten Verbesserungen bleiben jedoch auch aus. Durch die geplante Bebauung im Bereich des Bebauungsplanes AM 134 werden folgende Kultur- und Sachgüter beeinträchtigt: Baudenkmäler bzw. schutzwürdige Bauwerke sowie Ensembles, Archäologische Bodendenkmäler, Denkmalbereiche, bedeutsame Stadt- und Ortsbilder, Archäologische Verdachtsflächen, Sichtachsen, traditionelle Blick und Wegebeziehungen, diese werden jedoch im Bebauungsplanverfahren AM 134 im Umweltbericht behandelt.

KULTUR und sonst. SACHGÜTER wird mit der Wertstufe 2 – mittlere Wertigkeit eingestuft  
Mittlere Auswirkungen der Planungen auf die Umwelt

## 2.2. Wechselwirkungen

	<b>Schutzgut</b>	<b>Wirkungsgeflecht</b>
1	Arten und Lebensräume	2,3,4,6
2	Boden	1,6
3	Wasser/Grundwasser	1,2
4	Klima und Lufthygiene	1,6
5	Landschaftsbild	6,7
6	Mensch	1,2,3,4,5,6
7	Kulturgüter	5,6

Es soll vor allem auf die Wechselwirkung zwischen Kultur- und Sachgüter und Mensch hingewiesen werden, da dieses im urbanen Raum das bedeutsamste ist.

## 3. Prognose bei Nichtdurchführung

*Prognose*

*Prognose bei Durchführung*

Ermöglichung der Aufstellung des Bebauungsplanes AM 134. Zunächst Verzicht auf die teilweise positiven Veränderungen bei Umsetzung des Bebauungsplanes AM 91.

*Prognose bei Nichtdurchführung*

Erhalt des Bebauungsplanes AM 91 vermutlich ohne Umsetzung, da diese Entwicklung durch die Stadt Amberg nicht mehr angestrebt und weiterverfolgt wird.

#### *Alternative Planungsmöglichkeiten*

Alternativen ergeben sich durch den Bebauungsplan AM 134, jedoch nicht im Aufhebungsverfahren. Eine Teilaufhebung kann zum Beispiel durch die sich unterscheidenden Lärmfestsetzungen nicht angestrebt werden.

## **4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (gemäß §19 BNatSchG)**

### **4.1. Vermeidung und Verringerung**

Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen sind bei einem Aufhebungsverfahren nicht umsetzbar, da der Ist – Zustand beibehalten wird. Die Ersatzbaumpflanzung welche durch den Abbruch des Bürgerspitals ausgelöst wurde wird nun außerhalb des Aufhebungsverfahrens durch das Sachgebiet Grünplanung und Landespflege umgesetzt.

### **4.2. Ausgleich und Ersatzmaßnahmen**

Es sind werden durch die Aufhebung des Bebauungsplanes keine neuen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausgelöst.

## **5. Alternative Planungsmöglichkeit**

Außer dem Beibehalt des Bebauungsplanes (vgl. 3. Prognose bei nicht Durchführung) werden keine Alternativen gesehen.

## **6. Zusätzliche Angaben des Umweltberichts**

### **6.1. Methodik**

Es wurde ein vergleichender Umweltbericht erarbeitet um auch die weiteren Auswirkungen der Aufhebung zur parallel erfolgenden Neuaufstellung des Bebauungsplanes AM 134 „Bürgerspitalareal“ aufzuzeigen. Diese sind jedoch als eher informativ zu betrachten, da diese Eingriffe in einem eigenen Umweltbericht abgehandelt werden. Eine Gegendarstellung zu einer nach Innenentwicklung zu betrachtenden Fläche wäre nicht realitätsabbildend, da diese Aufhebung eng an die Neuaufstellung gekoppelt und durch diese begründet wird.

### **6.2. Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Es traten keine Schwierigkeiten und beeinträchtigende Kenntnislücken auf.

### 6.3. Monitoring

Nach §4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, die in der Abwägung als erheblich eingestuft sind, die Auswirkungen nach der Durchführung zu überwachen. Diese Überwachung dient der Möglichkeit frühzeitig UNVORHERGESEHENE NACHTEILIGE Auswirkungen auf die „Umwelt“ zu ermitteln und gegebenenfalls Abhilfe zu schaffen.

## 7. Zusammenfassung

Schutzgut	Betroffenheit	Ausgleich
Arten und Lebensräume	1	
Boden	1	
Wasser/Grundwasser	1	
Klima und Lufthygiene	2	
Landschaftsbild	2	
Mensch	2	
Kulturgüter	2	

## 8. Verwendete Grundlagen und Literatur

Arten- und Biotopschutzprogramm, LfU, GIS (Geoinformationssystem der Stadt Amberg), Geologische Karte Bayern M 1:25000 Blatt