

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 110 „Sondergebiet Pfistermeisterstraße“

7. Umweltbericht

Inhalt

1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans
2. Fachziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung
3. Bestandsaufnahme, Lage und Beschreibung der Umwelt
4. Wesentliche Ergebnisse der Orientierenden Untersuchung auf Bodenaltlasten und der schalltechnischen Untersuchungen
5. Beeinträchtigung der Schutzgüter
6. Vermeidungs– Verringerungs– und Ausgleichsmaßnahmen
7. Prognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung
8. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten, Vorgehensweise
9. Artenschutz
10. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen
11. Zusammenfassung

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 110 „Sondergebiet Pfistermeisterstraße“

1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

	Vorhandenes Baugebiet	Bebauungsplan Amberg 110 „Sondergebiet Pfistermeisterstraße“
Art des Gebiets	Das Vorhaben liegt im unbeplanten innerstädtischen Bereich ca. 600 Meter Luftlinie östlich des Altstadttrands. Das Plangebiet und die umgrenzenden Bauflächen sind im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt, wobei die direkt an das Plangebiet angrenzenden Baugrundstücke wohnbaulich genutzt sind. Im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplan ist bereits ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb vorhanden.	Im Bebauungsplan wird die bereits vorhandene Nutzung als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel planungsrechtlich festgeschrieben.
Art der Bebauung	Seit 1976 wird das Baugrundstück von einem Lebensmittelvollsortimenter genutzt. Genehmigt sind ca. 1500 m ² Einzelhandelsverkaufsfläche zuzüglich ca. 700 m ² Verkaufsfläche für einen Getränkemarkt sowie 131 Stellplätze für Kfz. Die Stellplätze sind nur teilweise realisiert.	Verbrauchermarkt mit Sortimenten der Nahversorgung, Verkaufsfläche im Rahmen der bestehen Nutzung max. 1900 m ² , Gastronomie max. 100m ² . Stellplatzflächen im Süden mit Flächen für ca. 130– 135 Stellplätze. Zusätzliche Nutzungen im Obergeschoss: - Bürofläche, - Gastronomie (Schank- und Speisewirtschaften) - Anlagen für Verwaltungen, kirchliche, kulturelle soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke
Art der Erschließung	Der bestehende Einzelhandelsbetrieb wird fahrtechnisch im Süden über die Pfistermeisterstraße und im Osten über Baumannstraße angebunden. Im Westen gibt es eine Fußwegverbindung zur Deinfelderstraße.	Neben der vorhandenen Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz soll das Einzelhandelsgrundstück an die Emailfabrikstraße angebunden werden. Der unzureichende Einmündungsbereich der Emailfabrikstraße in die Jahnstraße wird umgestaltet.
Bedarf an Grund und Boden	Auf dem Baugrundstück sind hauptsächlich im Bereich der Parkplätze und im Nordosten einige Bäume und Sträucher vorhanden. Die genehmigte Nutzung (Baugenehmigung von 2003) lässt eine Bodenversiegelung durch Gebäude, Zufahrten und Stellplätze von 83 % zu. Da nicht alle Stellplätze realisiert wurden, beläuft sich die Summe der befestigten Flächen im Bestand auf ca. 75%.	Der Bebauungsplan setzt eine zulässige GRZ von 0,8 fest (entspricht 80 %), wobei diese überschritten werden darf, wenn die Überschreitungen flächengleich im Faktor 1:1 durch extensive Dachbegrünung ausgeglichen werden.

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 110 „Sondergebiet Pfistermeisterstraße“

2. Fachziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

Merkmal	Auswirkungen	Erläuterung
Landschaftsplan	nein	(Flächennutzungs- und Landschaftsplan) keine grünordnerischen oder immissionsbezogenen Darstellungen im Gebiet des Geltungsbereichs
Regionalplan	nein	Siedlungsgebiet
Baumschutzverordnung	ja	im Geltungsbereich gültig
Stadtbiotopkartierung	ja	Zwischen Emailfabrikstraße und Jahnstraße kartiertes Biotop der Stadtbiotopkartierung 2006 Nr. AM -0119-001 Kein geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG
Landschaftsschutzgebiete	nein	Lage außerhalb der Landschaftsschutzgebiete
Naturdenkmäler	nein	Kein Naturdenkmal im Geltungsbereich
FFH-, Vogelschutzgebiet	nein	Keine Betroffenheit von entsprechenden Gebieten
Naturschutzgebiet	nein	Keine Betroffenheit von entsprechenden Gebieten
Wasserschutzgebiet	nein	Keine Betroffenheit von entsprechenden Gebieten
Altlasten	ja	Altlastenfläche im Bereich der ehemaligen „Haustankstelle“
Sonstige Schutzausweisungen	nein	Keine Betroffenheit von entsprechenden Gebieten

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 110 „Sondergebiet Pfistermeisterstraße“

3. Bestandsaufnahme, Lage und Beschreibung der Umwelt

<u>Konfliktkarte</u>	Eingetragen sind klimatische Belastungen und erhöhter Oberflächenwasserabfluss aufgrund des hohen Versiegelungsgrads und der mangelhaften Durchgrünung, geringe Lebensraumqualität für Pflanzen- und Tierarten. Konfliktfeld Gebüschbestand zwischen Emailfabrikstraße und Jahnstraße: Diese Lebensräume gehen ohne dauerhafte Pflege oder extensive Nutzung verloren.	Aufgrund der intensiven Nutzung mit großflächigen Einzelhandel ist weiterhin eine hoher Versiegelungsgrad erforderlich. Auf dem Parkplatz ist eine Baumreihe zur Durchgrünung vorgesehen. 20 % der Stellplatzflächen müssen wasserdurchlässig befestigt werden. Weiterhin sind für Überschreitungen der Grundflächenzahl (GRZ) von über 0,8 Dachbegrünungen mit einem Flächenverhältnis 1:1 festgesetzt. Die Biotopfläche ist im städtischen Eigentum. Eine fachgerecht Pflege erfolgte bisher und ist auch weiterhin gewährleistet.
<u>Naturraumkarte</u>	Städtischer Raum mit Wohngebiets- und Mischgebietsnutzung	Festsetzung als Sondergebiet mit gewerblicher Nutzung entsprechend der tatsächlich bereits vorhandenen Nutzung.
<u>Bodenkarte</u>	Hoher Versiegelungsgrad (70—100 %)	Der hohe Versiegelungsgrad (GRZ 0,8) bleibt aufgrund der Nutzung als Sondergebiet erhalten. Verbesserungen ergeben sich durch die Festsetzungen von (teilweise) wasserdurchlässiger Befestigung und Dachbegrünung für Überschreitungen der GRZ.
<u>Klimakarte</u>	Darstellung als Siedlungsfläche mit sehr starker Wärmebelastung	Keine Verbesserung aufgrund der Nutzungsbeibehaltung und der Topografie
<u>Grundwasserkarte</u>	Hohes Kontaminationsrisiko des Grundwassers	Keine Berücksichtigung, durch die baubegleitende Altlastensanierung werden die Kontamination des Grundwassers und das Kontaminationsrisiko verringert!

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 110 „Sondergebiet Pfistermeisterstraße“

3. Bestandsaufnahme, Lage und Beschreibung der Umwelt

Karte des ABSP	Bestand	Berücksichtigung im Bebauungsplan
<u>Bestandskarte</u>	Kartierung als Gewerbefläche; In der Biotopkartierung erfasstes Biotop zwischen Emailfabrikstraße und Jahnstraße als ABSP-Nummer erfasst.	Diese Nutzung bleibt erhalten. Die Biotopfläche zwischen Emailfabrikstraße und Jahnstraße (Baum- und Gebüschbestand) wird weitgehend als zu erhalten festgesetzt.
<u>Zielkarte</u>	Ökologische Aufwertung der bebauten Bereiche: • Erhalt und Mehrung der Baumsubstanz; • Förderung der Verwendung von heimischen Baum- und Straucharten; • Förderung von Durchgrünungsmaßnahmen wie Dach- und Fassadenbegrünung; • Reduzierung des Dünger- und Pestizideinsatzes; • Duldung innerstädtischer Ruderalvegetation und Brachflächen; • Naturnahe Freiflächengestaltung; • Verwendung von strukturreichen Mauern; • Entwicklung magerer Weg- und Straßenränder; Erhalt, Pflege und Entwicklung des Baumbestandes zwischen Emailfabrikstraße und Jahnstraße;	Die Biotopfläche zwischen Emailfabrikstraße und Jahnstraße (Baum- und Gebüschbestand) wird weitgehend als zu erhalten festgesetzt. Im Sondergebiet sind neun Baumplantagen auf dem Parkplatz vorgesehen. Der Parkplatz wird gesäumt durch private Grünflächen. Die Baumschutzverordnung ist inhaltlich übernommen (Festsetzung 10.4). Grünflächen sind naturnah zu unterhalten. Für die Eingrünungen sind zu 2/3 standortgerechte, heimische Laubgehölzarten zu verwenden (Festsetzung 10.1). Stützmauern mit einer Ansichtshöhe über 1,5 m sind zu begrünen (Festsetzung 8.4)
<u>Naherholungskarte, nutzbare Freiräume</u>	Wohngebiete mit Zugang zu Freiräumen mit mittlerer und hoher Bedeutung für die naturgebundene Erholung;	Fußläufige direkte Wegeverbindung von der Deinfelderstraße über den Parkplatz in die Baumannstraße und zum Naherholungsbereich Mariahilfberg bleibt erhalten.

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 110 „Sondergebiet Pfistermeisterstraße“

3. Bestandsaufnahme, Lage und Beschreibung der Umwelt

Naturräumliche Einordnung:

Das Planungsgebiet befindet sich im Naturraum „Oberpfälzer Hügelland“.

Es handelt sich um ein Voralbgebiet. Die Bodenbildung wird in diesem Gebiet durch Feuerletten, Rhätsandstein, Lias (Schwarzer Jura) und Dogger (Brauner Jura) bestimmt. Aus dem Dogger können einzelne Malminseln (Weißer Jura) hervortreten.

Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	Keine ausgewiesenen Schutzgebiete Biotopfläche der Stadtbiotopkartierung 2006 (Nr. AM-0119-001): „Gartengrundstück in der Jahnstraße, Ecke Emailfabrikstraße“ Seit längerer Zeit aufgelassener Kulturbestand in einem Grundstückszwickel zwischen zwei Straßen innerhalb dichter Wohnbebauung. Kleiner, verbuschter Gartenrest mit älterer Obstbaumgruppe, verschiedene Obstsorten, randlich von schmaler Bocksorn-Hecke begrenzt; in der Krautschicht nitrophile Arten wie Giersch, Schöllkraut, Weiße Taubnessel; Fläche wird von schmalen Trampelpfaden durchzogen Grünflächenbereiche auf dem Einzelhandels-Baugrundstück mit extensiv gepflegten Grünland und vereinzelt Sträuchern	Erhaltenswerte Biotopfläche mit Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, aber auf Grund der Kleinflächigkeit und der umgebenden Straßen und Parkfläche nur eingeschränkt. Kein naturschutzrechtlicher Bestandsschutz; Die vereinzelt Grünflächen haben niedrige bis mittlere Bedeutung für Tier und Pflanzen aufgrund der Kleinflächigkeit und z. T. massiven Störungen durch Überfahren und Trampelpfaden; Keine wertvollen Feucht- oder Magerstandorte vorhanden;
Boden	Intensive Nutzung mit hohem Versiegelungsgrad (Auf dem Baugrundstück ca. 75 %); Erfahrungsgemäß handelt es sich oberflächennah um Hangschutt aus den angrenzenden Bergen vermischt mit bindigen Verwitterungsböden, darunter liegen Sande mit kiesigen Einlagerungen und Geröllen sowie Sandstein mit unterschiedlichen Festigkeiten Im Bereich der ehemaligen „Haustankstelle“ wurde bei einer Orientierenden Untersuchung gemäß BBodSchV eine Altlastenfläche festgestellt. Auf die Beschreibung und Bewertung in Kapitel 4. „Wesentliche Ergebnisse der Orientierenden Untersuchung auf Bodenaltlasten und der schalltechnischen Untersuchungen“ wird verwiesen	Die versiegelten Flächen haben keine Bedeutung für den Bodenfunktion. Der offenen Böden sind anthropogen überprägt ohne kulturhistorische Bedeutung und dadurch von mittlerer Bedeutung für die Bodenfunktion. Siehe Kapitel 4
Klima	Großflächige Bodenversiegelungen und damit Siedlungsfläche mit sehr starker Wärmebelastung	Keine das Stadtklima verbessernde Funktion

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 110 „Sondergebiet Pfistermeisterstraße“

3. Bestandsaufnahme, Lage und Beschreibung der Umwelt

Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
Wasser	Kein Wasserschutzgebiet oder Überschwemmungsgebiet; Oberflächenwasser und Hangwasser wird nach Südwesten zum Vorfluter hin entwässert. Grundwasser ist im Bereich der Untersuchungsfläche in der Höhenlage der Vils bei einer Tiefe von ca. 13–18 m u. GOK zu erwarten. Im Bereich der ehemaligen „Haustankstelle“ wurde bei einer Orientierenden Untersuchung gemäß BBodSchV eine Altlastenfläche festgestellt. Auf die Beschreibung und Bewertung in Kapitel 4. „Wesentliche Ergebnisse der Orientierenden Untersuchung auf Bodenaltlasten und der schalltechnischen Untersuchungen“ wird verwiesen	Die Bauvorhaben lassen keine Beeinträchtigung des Grundwassers besorgen. Auswirkungen der Bodenaltlast für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser siehe Kapitel 4
Landschaftsbild und Erholung	Außer dem Gehölzbestand auf der Biotopfläche zwischen Emailfabrikstraße und Jahnstraße sind keine weiteren stadtbildprägende Strukturen im Planungsbereich.	Geringe Bedeutung für das Ortsbild; keine Erholungsfunktion;
Mensch	Durch die bereits vorhandene großflächige Einzelhandelsnutzung sind die angrenzenden Wohnbebauungen bereits heute dem Anlagenlärm ausgesetzt.	Hinsichtlich des Gewerbelärms sind die Verwaltungsvorschriften der TA Lärm einzuhalten. Für die zukünftige Nutzung wurde zur Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Richtwerte der TA Lärm eine schalltechnische Untersuchung angefertigt mit Berechnung von zulässigen Emissionskontingenten (Festsetzungen im Bebauungsplan). Die wesentlichen Aussagen und Ergebnisse dazu sind in Kapitel 4 aufgeführt. Die vorhanden Altlast bewirkt keine Betroffenheit bezüglich des Wirkungspfades Boden - Mensch.
Kultur- und Sachgüter	Keine Gebäude, keine Naturdenkmäler, keine außergewöhnlichen Landschaftsbestandteile.	Keine Bedeutung.

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 110 „Sondergebiet Pfistermeisterstraße“

4. Wesentliche Ergebnisse der Orientierenden Untersuchung auf Bodenalasten und der schalltechnischen Untersuchung

Orientierende Untersuchung auf Bodenalasten

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 2753/11, Gemarkung Amberg, wurden aufgrund der vormaligen Nutzung als Produktionsstätte zur Kühlgeräteherstellung Bodenuntersuchungen im Sinne einer Orientierenden Untersuchung gem. BBodSchV durch das Büro Rupp Bodenschutz GmbH vom 20.07.2013 durchgeführt.

Dabei wurden an den Stellen, an denen ein Verdacht auf mögliche Bodenverunreinigungen bestand, Boden- sowie Bodenluftproben entnommen und auf die spezifischen anorganischen und organischen Verdachtsparameter (Schwermetalle SM, Arsen As, Mineralölkohlenwasserstoffe MKW, Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe PAK) untersucht. Die Bodenluftproben wurden hinsichtlich Benzol, Toluol, Ethylbenzol, Xylol (BTEX) und halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW) untersucht.

Dabei wurden auf dem Gelände stellenweise anthropogene Auffüllungen mit relativ geringen Fremdstoffanteilen festgestellt, die oberflächennah und überwiegend unter versiegelter Fläche bis 2,1 m angetroffen wurden.

Im Hinblick auf den Pfad Boden-Grundwasser wurden auf der Untersuchungsfläche lokal begrenzt Untergrundkontaminationen durch SM+As, LHKW und MKW sowie durch PAK₁₅ und Naphthalin (Nap) ermittelt. Für die Parameter SM+As werden nach den vorliegenden Ergebnissen keine Emissionen aus der Altablagerung erwartet.

Für LHKW, MKW, PAK₁₅ und Nap wurde festgestellt, dass im Bereich der Kleinrammbohrung BS9 eine relevante Verlagerung mit dem Sickerwasser in das Grundwasser mit einer Prüfwertüberschreitung am Ort der Beurteilung angesichts der vorliegenden Ergebnisse zu besorgen ist bzw. nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann.

Ausschlaggebend ist hierfür ist das dort nachgewiesene Vorliegen eines Lösungsvermittlers und die geologische und hydrologische Situation: Der Untergrund unter der Untersuchungsfläche besteht aus bereichsweise gut durchlässigen Sanden und Kiesen, der Abstand der relevanten Auffüllungsunterkante zum Grundwasserspiegel beträgt rund 11 m. Daraus ergab sich ein mittleres Transportpotenzial für die festgestellten Belastungsparameter.

Insgesamt hat sich damit der Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen bzw. Altlasten also im Sinne des BBodSchG für den Bereich der Kleinrammbohrung BS9 bei der ehem. „Haustankstelle“ bezüglich des Pfades Boden-Grundwasser erhärtet. Für die übrigen Untersuchungsbereiche auf dem Grundstück Fl.-Nr. 2162/8 hat sich der Verdacht nicht erhärtet.

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 110 „Sondergebiet Pfistermeisterstraße“

Die Untersuchung wurde dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt Weiden und dem Technischen Umweltschutz der Stadt Amberg vorgelegt.

Der vom Gutachterbüro vorgeschlagenen Verfahrensweise nach § 3 Abs. 5 der BBodSchV „von einer Detailuntersuchung abgesehen werden (kann), wenn die ... Gefahren, erheblichen Nachteile oder erheblichen Belästigungen nach Feststellung der zuständigen Behörde mit einfachen Mitteln abgewehrt oder sonst beseitigt werden können“ wurde von diesen beiden Seiten zugestimmt.

Diese Möglichkeit besteht im Rahmen des Rückbaus des bestehenden Lebensmittelmarkt-Gebäudes und anschließenden Neubaus durch Aushub und externe Verbringung der verunreinigten Bodenschichten.

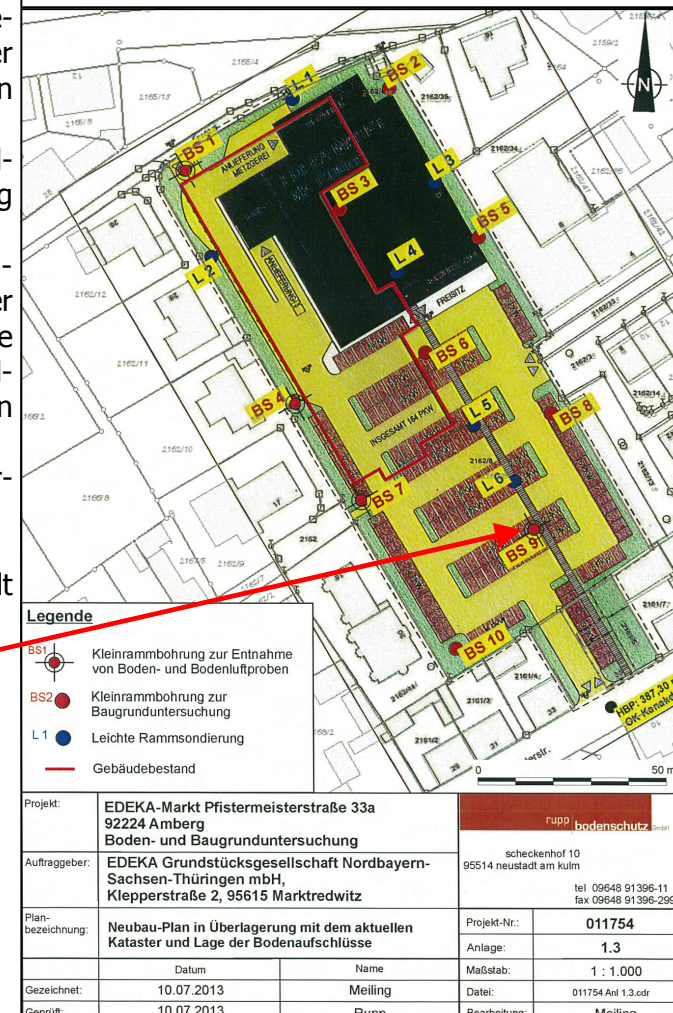
Daher ist ein nach § 18 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zugelassener Sachverständiger zu beauftragen eine entsprechende Begleitung des Abbruchs und der Dekontamination bzw. des Bodenaushubs und Austauschs vorzunehmen. Sämtliche altlastenrelevante Vorgänge sind von diesem zu dokumentieren. Bei etwaigen Auffälligkeiten oder bisher nicht detektiertem Schaden ist die zust. Behörde umgehend in Kenntnis zu setzen.

Nach Abschluss der Sanierung ist der Behörde in Bericht vorzulegen, in dem die Ergebnisse dokumentiert und bewertet sind.

Bis zur Rechtskraft des Bebauungsplans ist die Sanierung entsprechend mit der Stadt Amberg als Verkäufer der Liegenschaft vertraglich zu fixieren.

Bohrung BS9 im Bereich der ehemaligen Betriebstankstelle der früheren gewerblichen Nutzung des Grundstücks

Übersicht über die Lage und Art der Sondierungen/Bohrungen auf dem Grundstück mit schematischer Darstellung des geplanten Einzelhandelsvorhabens.



Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 110 „Sondergebiet Pfistermeisterstraße“

Schalltechnische Untersuchung

Gemäß § 1, Absatz 6, Baugesetzbuch sind in der Bauleitplanung u. a. die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Der Lärmschutz, als wichtiger Teil, wird für die Praxis durch die DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, konkretisiert. Um möglichen Konflikten von der Lärmentwicklung her vorzubeugen bzw. sie zu erkennen und den entsprechenden gesetzlichen Anforderungen zu genügen, wurde eine schalltechnische Untersuchung beauftragt.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde daher die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 13.7071/1a vom 21.10.2013 der Firma IBAS Ingenieurgesellschaft mbH aus Bayreuth angefertigt, um die Lärmimmissionen an den relevanten Immissionsorten quantifizieren zu können.

Dabei wurden unter Berücksichtigung bestehender Gewerbelärmvorbelastungen aus umliegenden Bereichen mit Blick auf die Wohnnachbarschaft für das Plangebiet Lärmkontingente erarbeitet, andererseits wurde auch überprüft, ob sich das geplante Einzelhandels- Betriebsszenario (Kundenparkplatz, Anlieferungen, etc.) aus schalltechnischer Sicht verträglich einfügen lässt.

Im Rahmen dieser Untersuchung wurde für die Sondergebietsfläche eine Emissionskontingentierung entsprechend DIN 45691 durchgeführt, mit der gewährleistet wird, dass die aus der DIN 18005 abgeleiteten Zielwerte an den Immissionsorten in der maßgeblichen Nachbarschaft eingehalten werden.

Um diese schalltechnischen Anforderungen zu erfüllen, dürfen im geplanten Gewerbegebiet nur Betriebe und Anlagen zugelassen werden, die die errechneten und dargestellten zulässigen Emissionskontingente nach DIN 45691 nicht überschreiten.

Die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 13.7071/1a vom 21.10.2013 der Firma IBAS Ingenieurgesellschaft mbH aus Bayreuth ist Bestandteil des Bebauungsplans. Die Kontingente und Zusatzkontingente sind einzuhalten. Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines schalltechnischen Nachweises abzustimmen.

Hinsichtlich der Verteilung der Verkehrsströme wurde nach Auswertung der Einwohnerdaten in einem Radius von 1000 Metern für die Emailfabrikstraße für die neue Zu- und Abfahrt 30% Verkehrsanteil berechnet. Auf Grundlage dieses Anteils wurden die Ergebnisse der Untersuchung sicherheitshalber nochmals überprüft.

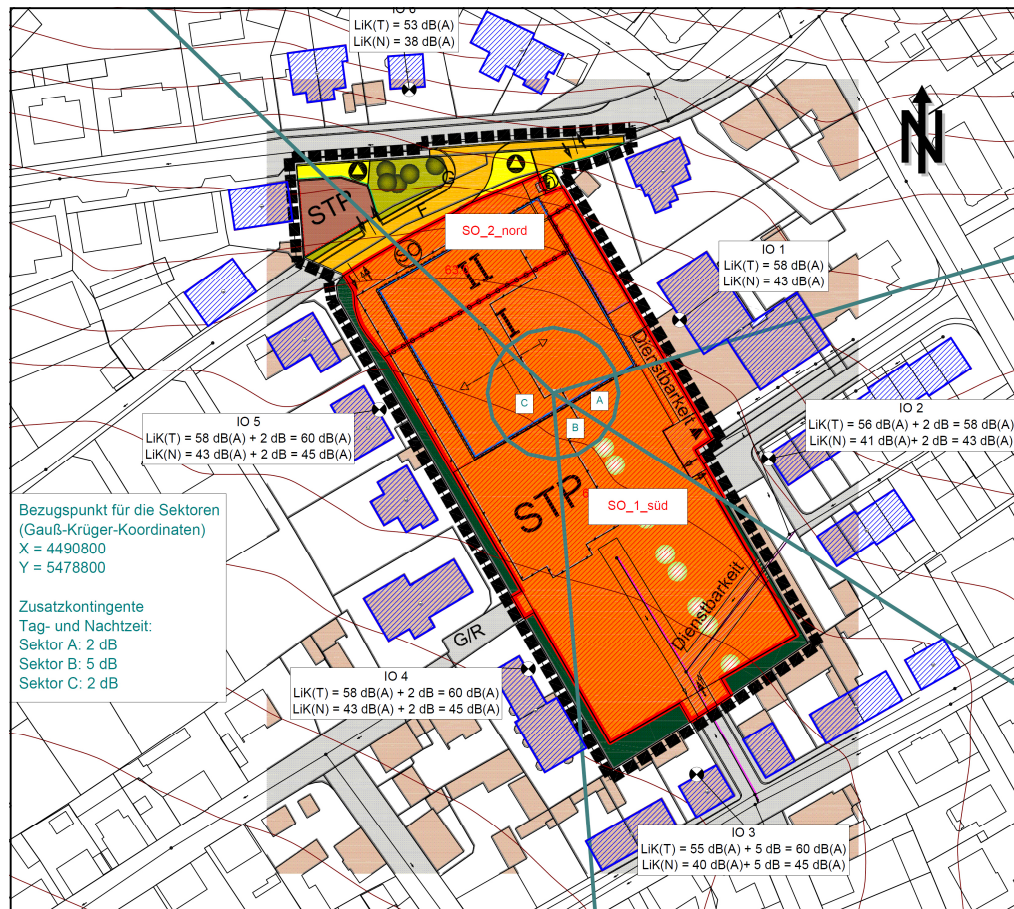
Als Ergebnis lässt sich folgendes festhalten:

Eine separate Berechnung des Immissionsanteils für zukünftig zu erwartende Fahrgeräusche auf der nördlichen Parkplatz- und Ausfahrt führt zu einem Teil- Beurteilungspegel von 48 dB(A). Im Hinblick auf das bisherige Gesamt- Berechnungsergebnis mit einem Beurteilungspegel von 53 dB(A) bei einem insgesamt zulässigen Zielwert von 60 dB(A) wird deutlich, dass im Ergebnis der ergänzend durchgeführten Untersuchungen weiterhin die schalltechnischen Anforderungen mit deutlichem Abstand eingehalten werden.

Der Aktenvermerk zur ergänzenden Untersuchung vom 09.05 2014, va-13.7071-v01, ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 110 „Sondergebiet Pfistermeisterstraße“

Grafische Darstellung des Bebauungsplanentwurfs mit den Angaben zu den Immissionsorten in der Umgebung, den zulässigen Emissionskontingenten und den richtungsbezogenen Zusatzkontingenten.



Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Anlage 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k

$LEK_{j,i}$ durch $LEK_{j,i} + LEK_{zus,k}$ zu ersetzen ist."

Bebauungsgebiet	Emissionskontingent L_{EK} [dB]	
	tags (6 – 22 Uhr)	nachts (22 – 6 Uhr)
Sondergebiet (Teilfläche "I", Süd)	62	47
Sondergebiet (Teilfläche "II", Nord)	63	48

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A, B und C erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente LEK_{zus} :

Richtungssektor	Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ in dB	
	Tag	Nacht
A	2	2
B	5	5
C	2	2

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 110 „Sondergebiet Pfistermeisterstraße“

5. Beeinträchtigung der Schutzgüter

Die voraussichtlichen Einflüsse wurden anhand der bisher gewonnenen Erkenntnisse und Informationen aus der vorgezogenen Beteiligung der Behör-

Grobe Abschätzung der durch den Bebauungsplan verursachten Beeinflussung			
Schutzgut	Spürbare/ erhebliche Beeinflussung	geringe/ nicht erhebliche Beeinflussung	Bemerkung
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume		X	Kein grundsätzlicher Verlust an Lebensraum für Tiere und Pflanzen da die Nutzung und Versiegelung im Sondergebietsbereich bereits bestehen und die entscheidenden Grundlagen sich daher nicht ändern. Durch die Parkplatznutzung sind keine ungestörten Lebensräume für Pflanzen und Tiere (Störungen durch Verkehr, Besucher, Parkplatzzfreihaltung im Winter etc.) existent. Die Versiegelung im Biotopbereich nimmt aufgrund der erforderlichen Radiausbildung der neu geplanten Einmündung Emailfabrikstraße zu, dafür entsteht aber östlich davon ein neues Straßenbegleitgrün, so dass sich auch hier die Verhältnisse nicht entscheidend ändern.
Boden		X	Keine Versiegelung zusätzlicher Flächen auf dem Sondergebietsgrundstück im Vergleich zum Bestand. Bestehend und aktuell versiegelt sind auf dem Grundstück des Sondergebiets 75% der Fläche. Genehmigt auf dem Grundstück (Bescheid von 2003) ist eine Versiegelungsrate von 83%. Zulässig werden zukünftig 80% sein. Im Bereich der Straßenumbaumaßnahme kommt es zur zusätzlichen Versiegelung von ca. 190 m ² , die allerdings unabhängig vom Bebauungsplanverfahren bereits zur Verbesserung der Verkehrssituation geplant war.
Wasser		X	Abwasser und Regenwasser werden über bestehende Mischwasserkanäle abgeleitet. Verbesserung der Situation für das Grundwasser hinsichtlich der Altlastensanierung im südlichen Grundstücksbereich. Keine wesentliche Veränderung bezüglich versiegelter Flächen.
Luft		X	Keine zusätzliche Beeinträchtigung im Vergleich zum Bestand, da keine relevante Veränderung geplant ist.
Klima		X	Grundsätzliche Lage im Innenbereich. Aufgrund gleichbleibendem Nutzungsschema und Nutzungsintensität keine wesentliche Änderungen –auch im kleinklimatischen Bereich- prognostizierbar.
Landschaftsbild und Erholung		X	Keine relevanten Veränderungen. Lage im Innenstadtbereich und Bebauungskontext.
Schutz des Menschen und seiner Gesundheit		X	Aufgrund der früheren und der bestehenden Nutzung vorhandene Beeinflussungen sind Bodenverunreinigungen und Lärmemissionen. Die Zulässigkeit der geplanten Nutzung wurde untersucht. Hinsichtlich der Emissionen wurden Lärmkontingentierungen festgelegt, die Altlasten werden im Zuge der Baumaßnahmen saniert.
Kultur- und Sachgüter		X	Keine negative Auswirkung auf Kulturgüter.
Natürliche Ressourcen		X	Keine Beeinflussung ersichtlich.

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 110 „Sondergebiet Pfistermeisterstraße“

6. Vermeidungs– Verringerungs– und Ausgleichsmaßnahmen

Schutzgut	Vermeidungsmaßnahmen	Verringerungsmaßnahmen	Ausgleichsmaßnahmen	Vergleich mit bestehender Situation
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	Gebiet im innerstädtischen Bereich, bereits in der geplanten Nutzungsintensität und Nutzungsart überplant und bebaut. Aufnahme der Erhaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen der Baumschutzverordnung in die Festsetzungen.	Festsetzung privater Grünfläche mit Bepflanzungsvorschriften. Festsetzung von Baumstandorten mit einheimischen Baumarten. Weitgehender Erhalt der Biotopfläche (Stadtbiotop AM 0119-001) im Gegensatz zur ursprünglichen Planung des Knotenpunkts Emailfabrik– Jahnstraße.		Keine wesentliche Änderung ersichtlich.
Boden	Beschränkung auf bebautes und genutztes Areal im Innenbereich. Beschränkung der Flächenversiegelung unter die maximalen Bestandswerte der genehmigten Nutzung.	Erhöhung der Grundflächenzahl über 0,8 nur mit Ausgleich 1:1 mittels extensiver Dachbegrünung zulässig. Sanierung der Altlasten.	Innenbereichsentwicklung und Verfahren nach § 13a BauGB, daher keine Ausgleichsflächen für Natur und Landschaft erforderlich. Keine nach BNatSchG erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen. Extensive Dachbegrünung ist an der Grundstücksgrenze festgesetzt. GRZ– Überschreitungen sind ebenfalls im Verhältnis 1:1 durch Dachbegrünung auszugleichen. Festsetzung von privaten Grünflächen an den Grenzen im Südosten und Südwesten.	Die Altlastenproblematik wurde erkannt und untersucht. Die Sanierung im Zuge der Neubaumaßnahmen auf dem Sondergebietsgrundstück.
Wasser	Keine wesentliche Vergrößerung der Flächenversiegelung zum Bestand, Verringerung der Versiegelung zur genehmigten Nutzung im Sondergebiet. Im Straßenbereich im Norden höhere Versiegelung aber Verringerung im Vergleich zur (bebauungsplanunabhängigen) Vorplanung für den Knoten Emailfabrik– Jahnstraße.	Wasserdurchlässige Befestigung von 20% der Stellplätze. Keine weitere Versiegelung zulässig. Rückhaltung durch begrünte Dachflächen.		Grundwassereintrag durch Schadstoffe wird im Hinblick auf die Altlastensanierung verringert bis unterbunden.
Luft	Keine wesentlichen Änderungen zum Bestand und zur genehmigten Nutzung.	Festsetzung und Sicherung neuer Grünflächen. Versuch eines reibungslosen Verkehrsablaufs durch Verbesserungen der Leistung der Knotenpunkte und Anbindungen.		Verbesserung hinsichtlich Verkehrsfluss. Gleichmäßigere Verteilung des Verkehrs auf dem Sondergebietsgrundstück.
Klima	Keine Beeinträchtigung von Frischluftentstehungsgebieten oder ähnlichem.	Keine Ausweitung von Rechten, die zu Beeinträchtigungen von Klima oder Kleinklima führen könnten.		Keine Verschlechterung.
Landschaftsbild und Erholung	Keine wesentliche Bedeutung, Innenbereich. Topografisch nicht exponiert, keine Landschaftsbildveränderung.	Raumwirksame Bepflanzung gefordert. Keine herausragende Höhenentwicklung, Maximalhöhe unterhalb des Bestands an der Jahnstraße.		Verbesserung durch strukturierte Grünfläche sowie räumliche Gestaltung und Unterteilung des Parkplatzes.
Schutz des Menschen und seiner Gesundheit	Gebiet mit vorhandenen Beeinflussungen durch Emissionen und Altlasten.	Untersuchung der Auswirkungen auf die Umgebung. Verteilung der Verkehrsströme, räumliche Trennung der Belastungen Anlieferung und Durchfahrtsverkehr,		Keine wesentliche Änderung im Lärmbereich, Verbesserung durch Altlastensanierung.
Kultur- und Sachgüter	Nicht vorhanden.	Die im Bebauungsplan vorgesehene Bebauung wird sich nicht negativ auf Kulturgüter auswirken.		Keine Änderung

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 110 „Sondergebiet Pfistermeisterstraße“

7. Prognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung im Vergleich zum Bestand

Durchführung

Geregelte, rechtssichere Entwicklung des Sondergebiets mit Flächenbegrenzungen und Sortimentsbeschränkungen.

- > Festgesetzte Grünstrukturen und Dachbegrünung für Grundflächenüberbauungen von mehr als 80%
- > geringe Umweltauswirkungen aufgrund geringer Änderungen im Vergleich zum Bestand
- > Stadtbildverbesserungen hinsichtlich strukturierter Grünstrukturen und Bebauung
- > Sanierungsmöglichkeiten der Altlasten
- > Verkehrsflussverbesserung, bessere Verteilung des Verkehrs, bessere Verkehrssicherheit
- > keine Verschlechterungen hinsichtlich Artenschutz

„Geordnete“ städtebauliche Entwicklung und Anpassung an die heutigen Erfordernisse

- > Effiziente Bebauung nach städtebaulichem Konzept des Bebauungsplans, Stadtbildverbesserung
- > städtebaulich sinnvolle Nutzung der vorhandenen Erschließung, Verbesserungen der Verkehrsführung
- > topografisch bedingte Nutzungsverdichtung möglich

Umweltauswirkungen

Nichtdurchführung

Verbleib in der Diskrepanz zwischen Bestandsbebauung und Planungsrecht

- > Missverhältnis bestehende Nutzung- genehmigte Nutzung mit überbauten Grundflächen von mehr als 80%
- > Klärung der Erfordernis der Altlastensanierung, Detailuntersuchung erforderlich
- > Keine Verbesserung bei der Verkehrssicherheit der Zufahrt Pfistermeisterstraße und dem Knoten Emailfabrik- Jahnstraße
- > kein gesicherter Erhalt des Stadtbiotopstandorts an der Emailfabrikstraße
- > Keine bestehenden Auflagen für den Immissionsschutz
- > unstrukturierte Fußwegeführung (Trampelpfad!) und Begrünung

„Ungeordnete“ städtebauliche Entwicklung nach unzeitgemäßen städtebaulichen Vorgaben

- > Baustruktur nicht angepasst an die Nutzung, Teilleerstand im Bereich Getränkemarkt
- > effiziente Nutzung von Erschließungsanlagen nicht gesichert

Bedeutung für die Städtebauliche Entwicklung im Stadtgebiet Amberg und die innere Entwicklung

Umweltauswirkungen

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 110 „Sondergebiet Pfistermeisterstraße“

8. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten, Vorgehensweise bei der Umweltprüfung, Schwierigkeiten

Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten	• Genehmigung für ein Vorhaben mit gesamt 2300 m² Verkaufsfläche und 131 Stellplätzen ist nach § 34 BauGB auf dem Grundstück der zuk. Sondergebietsnutzung ist bereits vorhanden • Innenstadtbereich, Einschränkungen hinsichtlich Altlastenentsorgung, Dienstbarkeiten und Immissionsschutz • Unter Bezugnahme auf des Einzelhandelsentwicklungskonzept ist der Standort für die Nahversorgung vorgesehen und soll weiterhin so genutzt werden, insbesondere, da er unmittelbar an eine Versorgungslücke anschließt. • Für andere Nutzungen sind die Grundlagen der im Mischgebiet zulässigen Nutzungsarten zu berücksichtigen, also u.a. auch Gewerbebetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten
Allgemeine Datengrundlagen	• Kataster, Stand Mai 2013 • Flächennutzungs- und Landschaftsplan in der Fassung vom 17.09.2010 • Luftbilder neu (2013) , Fotos des Stadtentwicklungsamts Amberg vom 24.04.2013 • Stadtbiotopkartierung der Stadt Amberg (Stand: 2006) • Gutachten Stadt ABSP Amberg vom August 2010 • Schutzgebiete nach Naturschutzrecht • Topografische Karten • Kanalkataster, Stand 29.09.2008
Gebietsbezogene Datengrundlagen	• Vorentwurf für den Ausbau der Einmündung Emailfabrikstraße/ Jahnstraße vom 11.07.2006 • Bodenuntersuchungen im Sinne einer Orientierenden Untersuchung gem. BBodSchV durch das Büro Rupp Bodenschutz GmbH vom 20.07.2013 • schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 13.7071/1a vom 21.10.2013 der Firma IBAS Ingenieurgesellschaft mbH aus Bayreuth, zusätzlich der Aktenvermerk va-13.7071-v1 vom 09.05.2014 • Einzelhandelsentwicklungskonzept von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA - Beratung und Umsetzung), vom Stadtrat der Stadt Amberg in seiner Sitzung am 27.07.2011 beschlossen
Verwendete Verfahren	• Terrestrische Kartierung unter Verwendung der Luftbildaufnahmen • Auswertung der Stadtbiotopkartierung • Auswertung der Planungen der bisherigen Baugenehmigungen, zuletzt BA NR. 476/2003-O, Genehmigung vom 16.12.2003 • Durchsicht diverser Baugenehmigungen der umliegenden Grundstücke
Schwierigkeiten/ fehlende Erkenntnisse	• Für das Gebiet lagen keine weitergehenden faunistischen Erhebungen vor.

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 110 „Sondergebiet Pfistermeisterstraße“

9. Artenschutz

1. Lebensraum

Das Areal liegt im Innenstadtbereich und städtebaulichen Kontext. Bebauung und großflächige Versiegelung sind bereits vorhanden. Es existieren mehrere unmittelbare Anschlüsse an bestehende Erschließungseinrichtungen sowie Ver- und Entsorgungsanlagen. Im Geltungsbereich liegt ein Biotopstandort (Stadtbiotop) zwischen der Emailfabrik- und Jahnstraße.

Mit Ausnahme von schmalen Grünstreifen und des Stadtbiotops sind im Geltungsbereich ausnahmslos intensiv genutzte, bereits befestigte Flächen vorhanden. Es existieren keine höherwertigen Grünstrukturen und keine extensiv genutzten Wiesen. Die vorhandene Grünstrukturen sind mit Wegen durchzogen und liegen aufgrund der benachbarten Stellplätze im Bereich intensiver Nutzung (Salz im Winter). Vorhanden sind weder Hohlräume und Erdhöhlen noch leer stehenden Gebäude, die als Unterschlupf oder Brut bzw. Nisthöhle dienen können. Gewässer oder andere wechselfeuchten Gebiete existieren ebenfalls nicht im Geltungsbereich.

Nicht nachweisbar sind Winterquartiere von Fledermäusen und Amphibien. Aufgrund der Lage und des Fehlens von seltenen Arten mit großen Revieren muss das Gebiet auch nicht im Zusammenhang oder als Teil eines Naturgroßraums betrachtet werden.

2. Wirkungen des Vorhabens

Im Geltungsbereich werden in sehr geringem Ausmaß (für den Umbau der Anbindung an die Jahnstraße) ökologisch wertvolle Flächen, in diesem Fall der Stadtbiotopstandort gestört und teilweise entfernt. Erhalten bleibt allerdings der wertvolle Teil mit Bäumen und Unterwuchs, entfernt wird hauptsächlich der Wiesen- teilweise der Strauchbereich. Wesentliche Veränderungen zum Bestand hinsichtlich Versiegelung und Nutzung sind nicht geplant. Das Verkehrsaufkommen wird kaum erhöht. Während der Erschließung- und Bauphase ist mit Erdbewegungen und Baulärm zu rechnen. Der Charakter des Areals bleibt im Grundsatz erhalten.

3. Vermeidungsmaßnahmen und Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionalität

Festsetzungen im Bebauungsplan, die den Eingriff minimieren sollen sind im Umweltbericht bereits dargestellt.

4. Vorkommen von Arten des Anhangs IV der FFH Richtlinie, Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz- Richtlinie

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde kann festgestellt werden, dass im Untersuchungsgebiet keine nach Anhang IV FFH betroffenen Tier- und Pflanzenarten vorkommen. Vogelarten können nach Anhang 1 der Vogelschutzrichtlinie können auch in intensiv genutzten Gebieten nie ausgeschlossen werden.

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 110 „Sondergebiet Pfistermeisterstraße“

5. Verbotstatbestände

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind grundsätzlich gegeben in Form von Kollisionsrisiken mit Fensterscheiben in Gebäuden und mit KFZ sowie grundsätzlicher Überbauung von Flächen, die potentielle Nistplätze der Vogelarten darstellen. Im Zuge der Baumaßnahmen können Nester zerstört oder Jungvögel getötet werden. Störungen an den Lebensstätten durch baubedingte Auswirkungen sind ebenfalls nicht auszuschließen.

6. Befreiungsvoraussetzungen gem. § 67 BNatSchG in Verbindung mit Art. 5, 9 und 13 VS-RL

Die oben beschriebenen Verbotstatbestände sowie die bau- und betriebsbedingten Störungen durch Lärm und visuelle Effekte werden sich aufgrund der städtischen Umgebung und des bereits eingeschränkten Lebensraums nicht erheblich auf den Bestand auswirken. In unmittelbarer Umgebung sind als Ausweichmöglichkeit großflächige Hausgärten vorhanden, auf denen der erforderliche Lebensraum gegeben und der Bruterfolg möglich und höher ist. Angesichts der Vorbelastung bedingen die zusätzlichen Beeinträchtigungen keine wesentliche Veränderung der Populationsdichte und des lokalen Erhaltungszustands vorkommender Arten. Der Verbotsbestandteil nach Art. 5 VS-RL wird nicht erfüllt. Artikel 5 und 9 der Vogelschutzrichtlinie stehen daher einer Befreiung nach § 67 BNatSchG nicht entgegen.

10. geplante Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

- Durch Vorlage des Bauantrags im Freistellungs –bzw. Baugenehmigungsverfahren ist eine Übersicht möglich. Durch Absteckung, Baubeginnsanzeige und Fertigstellungsanzeige sind der zeitliche Rahmen und Bauablauf zu überblicken.
- Laut Bebauungsplanfestsetzungen ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.
- Eine weitergehende regelmäßige Überwachung der grünordnerischen Festsetzungen durch die Naturschutzbehörde bzw. durch das Baureferat ist anzustreben.
- Für die Altlastenentsorgung ist ein nach § 18 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zugelassener Sachverständiger zu beauftragen, eine entsprechende Begleitung des Abbruchs und der Dekontamination bzw. des Bodenaushubs und Austauschs ist vorzunehmen. Sämtliche altlastenrelevante Vorgänge sind zu dokumentieren. Bei etwaigen Auffälligkeiten oder bisher nicht detektiertem Schaden ist die zust. Behörde umgehend in Kenntnis zu setzen.
- Nach Abschluss der Sanierung ist der Behörde in Bericht vorzulegen, in dem die Ergebnisse dokumentiert und bewertet sind.
- Die Einhaltung der Lärmkontingente sind bei der Objektplanung nachzuweisen.

Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 110 „Sondergebiet Pfistermeisterstraße“

11. Zusammenfassung

Das Bebauungsplanaufstellungsverfahren beinhaltet eine notwendige Anpassung an die bereits durch Bebauung und Sanierung dokumentierte Veränderung des Gebiets. In erster Linie bezieht sich der Geltungsbereich dabei auf die Sondergebietsfläche des Grundstücks Fl.Nr. 2162/8, hinzu kommen die für diese Nutzung erforderlichen Verkehrsflächen.

Im Verfahren ist eine angemessene Berücksichtigung bestehender Rechte durch den Bebauungsplan erforderlich, zur Prüfung und Beurteilung ist aber auch die vorhandene Situation vor Ort mit heranzuziehen.

In einer Baugenehmigung aus dem Jahr 2003 wurden eine höhere Nutzungsintensität und Versiegelung genehmigt als im Bestand vorhanden. Die Flächenbilanz des Bebauungsplanentwurfs zeigt, dass die künftig zulässige Nutzung zwischen tatsächlichem Nutzungsbestand und Genehmigung zu liegen kommt. Die im Jahr 2003 für zulässig erachtete Nutzung wird bestätigt, jedoch mit Auflagen zum Umweltschutz versehen und durch die Festsetzungen strukturiert. Für höhere Befestigungsanteile wird z.B. ein Ausgleich in Form von Dachbegrünungen verlangt.

Aufgrund dieser Tatsachen sind die Umweltauswirkungen durch die Bebauungsplanaufstellung nicht wesentlich. Dies insbesondere, da die bisher zulässige Nutzung keine geänderte Nutzungsstruktur erfährt. Die Absicht gewerblicher Bebauung mit den erforderlichen Stellplatzflächen und der folgenden Versiegelung größerer Flächen ist auch bisher bestehendes Recht. Die wesentlichen Änderungen betreffen die Geschossigkeit und die Verkehrslenkung im Knotenpunkt Emailfabrik– Jahnstraße sowie die Verteilung des Zu- und Abfahrtsverkehrs auf 3 Ein- und Ausfahrten.

Auswirkungen auf das Gebiet betreffen in erster Linie die Altlasten. Hier wurden in Abstimmung mit dem Umweltamt und dem Wasserwirtschaftsamt die notwendigen Maßnahmen festgesetzt.

Aufgrund der Innenentwicklungsmaßnahme sind rechtlich die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung zu erwarten sind, im Sinne des §1a Abs. 3, Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Maßnahme erfolgt und damit zulässig. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

Da das Vorhaben mit ca. 1900 m² Verkaufsfläche in den Vorprüfungsbereich nach Anlage 1 Nr. 18.8 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) fällt, wurde gemäß § 17 UVP im Rahmen der Bauleitplanung trotz des beschleunigten Verfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt.

Die Ergebnisse des Umweltberichts legen nahe, dass eine Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes aufgrund des Bestands und der Innenbereichslage als sehr gering einzustufen sind. Veränderungen im negativen Sinn betreffen lediglich die Verkleinerung der bereits stark durch Umwelteinwirkungen des Verkehrs belasteten Stadtbiotopfläche. Diese nachteiligen Veränderungen werden durch die Möglichkeit zur Verbesserung der Verkehrssicherheit und die Entdeckung und das Sanierungskonzept der Altlasten aufgewogen.