Begründung zum Bebauungsplan Amberg 125 „Südlich der Marienstraße“ mit Umweltbericht

in der Fassung vom 28.09.2016

1. Verfahrensverlauf

2. Planungsrecht
2.1 Landes– und Regionalplanung
2.2 Flächennutzungs– und Landschaftsplan
2.3 Bebauungspläne
2.4 Baulinienpläne
2.5 Planfeststellung Erneuerung Bahnbrücke Regensburger Straße

3. Bestand
3.1 Städtebauliche Situation
3.2 Verkehr
3.3 Infrastruktur
3.4 Entwässerung, Ver– und Entsorgung
3.5 Naturhaushalt und Landschaftsschutz
3.6 Immissionen
3.7 Boden

4. Planungsanlass und Ziele
4.1 Anlass der Bebauungsplanaufstellung
4.2 Entwicklungskonzept
4.3 Erschließungskonzept
4.4 Bebauungskonzept
4.5 Immissionsschutz

5. Erläuterung wesentlicher planungsrechtlicher Festsetzungen
5.1 Räumlicher Geltungsbereich
5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung
5.3 Baugestalterische Festsetzungen
5.4 Verkehrsflächen
5.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
5.6 Immissionsschutzbezogene Festsetzungen
5.7 Grünflächen

6. Gutachten

7. Hinweise

8. Flächenbilanz

9. Umweltbericht (mit eigenem Inhaltsverzeichnis)

1. Verfahrensverlauf

Rechtskräftiger Bebauungsplan Amberg 4 C (früher IV C) „Südliche Deinfelderstraße“

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Amberg IV C „Südliche Deinfelderstraße“ war zuerst im Jahr 1984 die Absicht der Gebrüder Baumann, das in ihrem Eigentum stehende Sägewerksgelände zwischen der Emailfabrikstraße und der Deinfelderstraße einer Neuverwertung, vorgeschlagen war damals eine Wohnbebauung, zuzuführen. Der zweite wesentliche Planungsinhalt war die Erschließung des Planungsgebietes von der Regensburger Straße her. Durch den Konkurs der Firma Baumann eröffnete sich 1986 die Möglichkeit, eine Verbindungsspange zwischen der Marienstraße, Jahnstraße und Emailfabrikstraße herzustellen.
1988 wurde schließlich ein Bebauungskonzept für eine Parkpalette und eine Post- Kfz-Unterhaltungsanlage zur Beschlussfassung vorgelegt. Diese Planungsinhalte führten schließlich zu dem rechtskräftigen Bebauungsplan vom 16.12.1989. Mit Städtebaufördermitteln wurde bisher die öffentliche Parkierungsanlage „Parkdeck Marienstraße“ umgesetzt.

1. Änderung

Das mit einem Baufenster umgrenzte, ehemalige Verwaltungsgebäude der Emailfabrik Baumann wurde in einem 1. Bebauungsplanänderungsverfahren 1997 durch ein Dienstleistungsgebäude ersetzt. Dieses wurde 1998/99 in der Marienstraße 9 realisiert.

2. Änderung

Da der Bebauungsplan in der rechtskräftigen Form nicht mehr den heutigen Anforderungen und Nutzungszielen entspricht, wurden die 2. Änderung und die parallele 91. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) zusammen mit der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der frühzeitigen Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange am 23.03.2009 im Stadtrat der Stadt Amberg beschlossen. Das Verfahren wurde schließlich nach mehreren Beteiligungsverfahren mit dem Satzungsbeschluss am 24.10.2011 vorläufig abgeschlossen.

Wesentliche Inhalte der Bebauungsplanänderung waren die Altlastensanierung des freien Bereichs östlich der Bahnlinie mit anschließendem Bau eines öffentlichen Parkplatzes (219 Parkstände), die Neuordnung des gewerblichen Bereichs zwischen Regensburger Straße und Marienstraße mit raumbildenden Geschäfts– und Dienstleistungsgebäuden sowie der Bau eines Mini-Kreisverkehrs am Knotenpunkt Marienstraße/ Emailfabrikstraße.

Bebauungsplan Amberg 125 „Südlich der Marienstraße“

Wegen großer Planungsänderungen und der notwendigen Enteignungsfestigkeit der Bauleitpläne wurde ein neues Bebauungsplanaufstellungsverfahren mit Stadtratsbeschluss vom 18.05.2015 eingeleitet. In der Zeit vom 25.04. bis 25.05.2016 wurde die öffentliche Auslegung und parallel die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

2. Planungsrecht

2.1 Landes– und Regionalplanung

Im Regionalplan Oberpfalz Nord liegt der Bereich im besiedelten Stadtgebiet von Amberg ohne weitere Festlegungen.

2.2 Flächennutzungs– und Landschaftsplan

Die 91. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.
Wesentliche Inhalte sind: Die Flächen der bisher dargestellten und nicht realisierten Kraftfahrzeugunterhaltungs- und –abstellanlage der Post, die Mischgebietsflächen im Geviert zur Regensburger Straße und am Mariahilfbergweg und der Großparkierungsbereich werden in ein Gewerbegebiet mit Einschränkung geändert, da aufgrund der Lärmbelastung durch Verkehr und Bahnlinie dieser Bereich nicht für Wohnzwecke geeignet ist und sich somit eine Mischnutzung nicht mehr erreichen lässt. In zwei Bereichen werden öffentliche Grünflächen eingefügt

2.3 Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Amberg 4C „Südliche Deinfelderstraße“ ist seit dem 16.12.1989 rechtskräftig, die 1. Änderung seit dem 20.12.1997.
An den Geltungsbereich des Bebauungsplans schließen unmittelbar die Bebauungspläne Amberg 4E „Dienstleistungszentrum“ und Amberg 50 „EDV– Zentrum“ an.
Bei beiden Bebauungsplänen gibt es, durch die Kreisverkehrsplanung bedingt, geringe Überschneidungen im Geltungsbereich.
Der Bebauungsplan Amberg 125 „Südlich der Marienstraße soll dabei mit Erlangen der Rechtskraft die anderen Bebauungspläne in den Überschneidungsbereichen überschreiben.

2.4 Baulinienpläne

Die Baulinienpläne Nr. 16 (Datum der Regierungsentschließung (RE): 10.07.1925; Nummer der RE: 21659) und Nr. 18 (RE: 01.06.1928; Nr. der RE: 3658b1) reichen im südlichen Bereich an der Regensburger Straße noch ins Planungsgebiet und sollen ebenfalls durch den Bebauungsplan Amberg 125 „Südlich der Marienstraße“ im Überschneidungsbereich überschrieben werden.

2.5 Planfeststellung Erneuerung der Bahnbrücke Regensburger Straße

Das vorgesehene Planfeststellungsverfahren zur Erneuerung der Bahnbrücke in der Regensburger Straße wird später einen Teil des Bebauungsplanes Amberg 125 „Südlich der Marienstraße“ überschreiben. Die Planfeststellung soll aber nur den abzusenkenden Bereich der Regensburger Straße umfassen.

3. Bestand

3.1 Städtebauliche Situation

Im Norden des Änderungsgeltungsbereichs befindet sich am Mariahilfbergweg 9 das 4-geschossige, sogenannte „Bunte Haus“ mit Dienstleitung, Büro– und Gewerbenutzung, sowie das Anfang der 90er Jahre erbaute öffentliche Parkdeck Marienstraße mit ca. 385 Parkplätzen auf 4 Geschossen mit jeweils versetzten Ebenen. Der öffentliche Parkplatz südlich der Marienstraße ist nach der Sanierung der Altlasten bereits fertiggestellt und eröffnet. Der Parkplatz mit seinen ca. 219 Parkständen ist ausschließlich über die Emailfabrikstraße erschlossen.
Im südlichen Bereich der Emailfabrikstraße ist, zur Regensburger Straße hin orientiert, vorwiegend ältere gewerbliche Nutzung angesiedelt. Hier befinden sich ein Getränkemarkt, eine Diskothek und ein Kiosk. Die vorhandenen Gebäude genießen Bestandsschutz.

3.2 Verkehr

Im Bereich der Marienstraße und Emailfabrikstraße gibt es auch nach Wiedereröffnung des Parkplatzes einen erheblichen Parkdruck. Auf dem benachbarten Gelände der ehemaligen Emailfabrik Baumann ist ein Dienstleistungszentrum mit hoch frequentierten Einrichtungen (Notariat, Büros, Arztpraxen, Agentur für Arbeit, Bank-Hauptverwaltung etc.) entstanden. Entsprechend stark sind das Verkehrsaufkommen und der Parksuchverkehr. Der Fahrverkehr läuft bisher hauptsächlich über die neue Spange der Marienstraße. Die Marienstraße weist heute schon ein Verkehrsaufkommen von über 8.500 Kfz/24h auf. Durch den Mini-Kreisverkehr werden inzwischen aber die Anbindungen der Emailfabrikstraße und die Fußgängerquerungen erleichtert.

Zu berücksichtigen sind weiterhin die Auswirkungen des Parksuchverkehrs des Klinikums und der in der weiteren Umgebung gelegenen Schulen. Auch die Effekte des Behördenzentrums und der Altstadt auf Fahr– und Fußgängerverkehr sowie ruhenden Verkehr sind spürbar.

3.3 Infrastruktur

Das Gelände und die Umgebung sind mit Nutzungen im Dienstleistungssektor belegt. Geschäfte, Arztpraxen, Büros und zwei Cafes bilden die Hauptnutzungen. Im unmittelbaren Umkreis der Marienstraße befinden sich keine Schulen oder Kindergärten.

3.4 Entwässerung, Ver– und Entsorgung

Die Entwässerung erfolgt in die Mischwasserkanäle in der Marienstraße und Regensburger Straße (Ausnahme: Marienstraße 9) über den Kurfürstenring in das RRB 10 Stadtgraben. Die Auslastung der Kanäle ist noch vertretbar. Die durch die Abdichtung der Sanierungsfläche des Parkplatzgeländes zwischen Marienstraße, Emailfabrikstraße und Bahnlinie zusätzlich auftretenden Niederschlagsmengen werden über das unmittelbar neben dem Bahngelände errichtete Regenrückhaltebecken gepuffert.
Sonstige Ver– und Entsorgungsleitungen sind vorhanden, an der nördlichen Straßenseite der Regensburger Straße befindet sich eine Trafostation der Stadtwerke innerhalb des Geltungsbereichs.

In der Regensburger Straße verläuft eine Ferngasleitung, die den Geltungsbereich jedoch nur im südöstlichen Eck berührt. Hier sind außer dem endgültigen Ausbau der Einmündung der Raigeringer Straße in die Regensburger Straße keine baulichen Maßnahmen im Untergrund geplant.

3.5 Naturhaushalt und Landschaftsschutz

Im Bereich der Marienstraße handelt es sich gemäß vorbereitendem Gutachten zum ABSP um eine Siedlungsfläche mit starker Wärmebelastung.
Nutzbare und größere, zusammenhängende Freiflächen befinden sich:
· im Umfeld des Fußweges entlang der Bahnlinie zum Parkdeck, die Flächen sind großteils im Herbst 2010 im Zuge der Altlastensanierung des Parkplatzes neu angelegt worden
· im Bereich zwischen dem Gebäude Marienstraße 9 und dem Parkdeck
· Entlang der Marienstraße vom Parkdeck bis zur Einmündung Emailfabrikstraße, auch diese Fläche wurde im Herbst 2010 im Zusammenhang mit der Parkplatzfläche neu gestaltet und begrünt

Ein Großteil der Parkplatzflächen ist versiegelt, die 2010 sanierten Flächen sind unterirdisch mit einer mineralischen Abdichtung versehen.
Im Bahndammbereich befindet sich die in der Stadtbiotopkartierung von 2006 erfasste Fläche AS 0091-020, Beschreibung siehe Umweltbericht.

3.6 Immissionen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Wohnnutzungen. Es besteht aber eine starke Vorbelastung durch Verkehrslärm (Straßen und Bahnlinie).

Erläuterungen zur geplanten gewerblichen und sonstigen Nutzung finden sich in den Rubriken Immissionsschutz und im Umweltbericht.

3.7 Boden, Altlasten

Größere Teile der im Geltungsbereich der 2. Änderung liegenden Flächen sind als Altlastenflächen bekannt.
Der Bereich der 1. Bebauungsplanänderung wurde 1995 bereits von der LGA Bayern untersucht (LGA- Gutachten vom 6.05.1995, GI 9412966). Die Werte waren im Bereich der Grundbelastung angesiedelt. Lediglich einzelne Bodenluftproben zeigten Gehalte im Bereich des Schwellenwerts für Erkundungsmaßnahmen. Da im westlichen Bereich des ehem. Verwaltungsgebäudes der Fa. Baumann aufgrund eines massiven Ölschadens 1988 einzelne Schadstofflinsen im Boden nicht ausgeschlossen werden konnten, wurde das Aushubmaterial von einem Gutachter überprüft.
Im Bereich zwischen Parkdeck, Marienstraße, Emailfabrikstraße und Bahnlinie erfolgte 2010 die Altlastensanierung gemäß Sanierungsplan für die Teilfläche „Parkplatz südlich der Marienstraße“. (siehe nebenstehende Grafik). Der Sanierungsplan für die Teilfläche „Parkplatz südlich der Marienstraße“ in der Sanierungsalternative „Variante1- Sanierung der Schadenszentren“ wurde für verbindlich erklärt. Das Tiefbauamt koordinierte die Sanierung und setzte die Bescheidanordnung um. Der Abschlussbericht der Sanierung ist datiert vom 14.10.2010.
Das Grundstück Fl.Nr. 2170 (südöstlich der Emailfabrikstraße), derzeit als Parkplatz genutzt, wurde unter gutachterlicher Begleitung bereits 1999 saniert. Da im Schlussgutachten der LGA Bayern keine Aussagen über eventuell verbliebene Restbelastungen getroffen wurden, wurde das Grundstück allerdings nicht aus dem Altlastenkataster herausgenommen. Auf Fl.Nr. 2178 (nördlich der Regensburger Straße) war bis zum Jahr 1972 eine Großtankstelle angesiedelt. Anschließend wurde das heutige Gebäude Regensburger Straße 11 (im EG Getränkemarkt, im UG Diskothek) samt KFZ–Stellplätzen erbaut. Über Untersuchungen, eventuelle Tankausbauten oder sonstige Rückstände aus der Tankstellennutzung liegen keine Erkenntnisse vor. Das Grundstück wurde daher ebenfalls ins Altlastenkataster übernommen.

4. Planungsanlass und Ziele

4.1 Anlass der Bebauungsplanaufstellung

Anlass für eine Neuaufstellung des Bebauungsplanes sind die Planung eines großen neuen Parkdecks insbesondere für das Dienstleistungszentrum und das Klinikum St. Marien Amberg mit 1200 Parkplätzen, die Änderung der Nutzungen im Bereich zwischen Regensburger Straße, Raigeringer Straße und Marienstraße und die planungsrechtliche Sicherung des endgültigen Ausbaus der Einmündung Raigeringer/ Regensburger Straße sowie von gemeinsamen Geh- und Radwegen entlang der Regensburger Straße.

4.2 Entwicklungskonzept

Das Planungskonzept sieht zunächst die Errichtung eines sehr großen Parkdecks als Gesamtlösung der Parkraumprobleme des Dienstleistungszentrums, des Klinikums St. Marien Amberg, von Anliegern an der nördlichen Regensburger Straße (u.a. des Cineplexkinos) und von Besuchern der südöstlichen Altstadt auf der nach Südosten erweiterten Fläche des bisherigen Großparkplatzes (219 Parkplätze) vor. Die planungsrechtlichen Vorgaben sollen so offen wie möglich gemacht werden, damit ein externer Investor Gelegenheit zur Errichtung und zum Betrieb einer wirtschaftlichen Parkierungsanlage nach neuesten Gesichtspunkten erhält. Das alte Parkdeck an der Marienstraße, dessen Förderbindung Ende 2016 ausläuft, soll während der Bauzeit unverändert weiter betrieben werden, um wenigstens einen größeren Teil der bisherigen Parkplätze weiter anbieten zu können.

4.3 Erschließungskonzept

Die Regensburger Straße (B 85; ca. 25.000 Kfz/24h), die Raigeringer Straße (St 2040; ca. 12.500 Kfz/24h und die südliche Marienstraße (ca. 8.500 Kfz/24h) sind bereits derzeit stark belastet; gelegentlich kommt es zu Verkehrsstaus. Es wird erwartet, dass der Kraftfahrzeugverkehr dort durch neue zusätzliche Nutzungen (z.B. an der mittleren Emailfabrikstraße), durch intensivere Nutzungen (z.B. an der Regensburger Straße) und durch das neue große Parkdeck noch spürbar zunimmt. Deshalb wurde insbesondere zur Verträglichkeitsprüfung für das neue Parkdeck eine Verkehrsuntersuchung bei Professor Kurzak (München) in Auftrag gegeben. Der Ergebnisbericht vom 11.11.2015 stellt fest, dass zwei kombinierte Ein- und Ausfahrten an der Regensburger Straße (nur rechts rein – rechts raus; kurze Ausfädelspur zum Parkdeck und zwei parallele Schrankenanlagen nötig) und an der unteren Emailfabrikstraße erforderlich sind. Bei weitgehender Auslastung des neuen Parkdecks werden die verkehrlichen Auswirkungen als grenzwertig eingestuft, d.h. dass in den Spitzenzeiten nur bei optimalem Verhalten der Verkehrsteilnehmer längere Staus vermieden werden können.

Die innere Regensburger Straße soll im Zuge der Erneuerung der Bahnbrücke durchgängig mit drei Fahrspuren sowie mit beidseitigen gemeinsamen Geh- und Radwegen ausgebaut werden. Außerdem soll der Einmündungsbereich der Raigeringer Straße in die Regensburger Straße endgültig schwerverkehrstauglich ausgebaut werden (bisher wegen früherer Grundstücksprobleme nur Provisorium).

Parzelle 2 des Bebauungsplanentwurfs an der Regensburger Straße kann ab Bau des Parkdecks nur mehr rückwärtig über die untere Emailfabrikstraße angefahren werden. Wegen der längerfristigen Mietverträge für die Bestandsnutzungen Getränkemarkt und Diskothek muss der Geh- und Radweg provisorisch tiefer und näher an der Regensburger Straße geführt werden.

Wichtig zur Reduzierung des Kraftfahrzeugverkehrs ist die Bereitstellung attraktiver Geh- und Radwege. Zwischen unterer Emailfabrikstraße und Regensburger Straße ist deshalb wieder ein Geh- und Radweg eingeplant; leider scheitert in der direkten östlichen Weiterführung die Radwegverbreiterung bis zum Minikreisel an der Eigentümergemeinschaft von Parzelle 1, so dass die Radfahrer dort die Fahrbahn benutzen müssen, während an der Westseite der Straße eine Radwegführung möglich ist.

Wegen des hohen Versiegelungsgrades sind die wenigen Grünflächen und Baumreihen oder –gruppen wichtig. An der Marienstraße und südlich von Parzelle 5, wo viele Beschäftigte des Dienstleistungszentrums bei schönem Wetter ihre Pausen im Freien verbringen wollen, sind Grünbereiche mit Sitzgruppen vorgesehen.

Beim Bau des neuen Parkdecks müssen die Leitungen des Südbereichs der Emailfabrikstraße in den geplanten Geh- und Radweg verlegt werden. Das bestehende Regenrück-

haltebecken muss mit Überflutungsnachweis in das neue Parkdeck integriert werden. Für den großen Transformator an der Regensburger Straße muss ein neuer Standort - voraussichtlich ebenfalls im Parkdeckbereich – gefunden werden.

4.4 Bebauungskonzept

Das neue Parkdeck soll hauptsächlich parallel zur Bahnlinie in fünf Ebenen errichtet werden (möglichst eine Ebene als weitgehendes Untergeschoss); mit nur vier Ebenen wären 1200 Parkplätze nicht unterzubringen. Wegen der erwarteten Emissionen der Parkierungsanlage werden aufgrund der Schalltechnischen Untersuchung des Büros ab-consultants (Vohenstrauß) vom 14.01.2016 Schallschutzauflagen in die Bebauungsplanfestsetzungen aufgenommen. Wichtig sind für das neue Parkdeck eine gut gestaltete Schaufassade zur Regensburger Straße und eine gute Einfügung an der Marienstraße (bevorzugt mit Fassadenbegrünung). Das alte Parkdeck fällt Ende 2016 aus der Förderbindung und könnte entweder später als Erweiterung des neuen Parkdecks wieder entstehen oder durch ein gewerbliches Gebäude ersetzt werden.

An der Regensburger Straße soll analog zu Parzelle 1 ein städtebaulich prägendes Geschäfts- und Dienstleistungsgebäude mindestens mit der Höhe des benachbarten Parkdecks entstehen. Um eine Schlucht-Wirkung in Verbindung mit der Bebauung südlich der Regensburger Straße zu vermeiden, soll dieser Gebäudeabstand mindestens 30 m betragen.

4.5 Immissionsschutz

<u>Lärm:</u>
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Wohnnutzungen. Aufgrund der starken Vorbelastung durch Verkehrslärm und des geplanten großen Parkdecks wurde eine schallimmissionstechnische Untersuchung beim Büro Akustik-Bauphysik Consultants (Vohenstrauß) in Auftrag gegeben. Der Ergebnisbericht Nr. 626_1 vom 14.01.2016 liegt inzwischen vor. Beim geplanten großen Parkdeck sind Auflagen zur Beschränkung des Öffnungsanteils der Südwest- und Südostfassade auf 20 % sowie Festsetzungen des Schalldämm-Maßes der Außenbauteile und von Decken-Schallabsorbern an der Südwestfassade einzuhalten. Bei Vollbetrieb des großen Parkdecks bestehen für Bauteile der Parzellen 1, 2 und 5 Ansprüche auf passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutz voraussichtlich schon ausreichend).

- Aus dem Verkehrslärm ergeben sich im Gebiet im ungünstigsten Fall am südöstlichen Gebäude Ecke Raigeringer Straße Beurteilungspegel von L_r = 75 dB(A) tags und Lr = 68 dB(A) nachts an der geplanten Bebauung. Diese Pegel überschreiten tagsüber und nachts den aufgrund des Ausschlusses von Wohnnutzungen auch nachts anwendbaren Tag-Orientierungswert für Verkehrslärmimmissionen von 65 dB(A) um maximal 10 dB(A) tags bzw. um 3 dB(A) nachts.

Der um 4 dB höhere Grenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung wird noch um 7 dB(A). überschritten. Nachts ergeben sich keine Überschreitungen des aufgrund des Ausschlusses von Wohnnutzungen anwendbaren Grenzwertes für den Tagzeitraum.
An der geplanten Bebauung ergeben sich an der zukünftigen Bebauung in der südöstlichen Ecke des Bebauungsplangebietes aus den Verkehrslärmimmissionen Beurteilungspegel, welche die verfassungsrechtliche Zumutbarkeitsschwelle von L_r = 72 dB(A) tagsüber und L_r = 62 dB(A) nachts überschreiten. Aus diesem Grund werden in auch in diesem Bereich Wohnnutzungen ausgeschlossen.
Die Lärmimmissionen in diesem Bereich resultieren aus dem Verkehr auf der Regensburger Straße. Aufgrund der innerstädtischen Situation können die Verkehrslärmimmissionen aus der Regensburger Straße nicht durch eine herkömmliche Lärmschutzwand abgeschirmt werden, da eine Lärmschutzwand mit entsprechender Überstandslänge und ausreichender Höhe aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar ist.
Um eine Reduzierung der Lärmimmissionen unter die verfassungsrechtliche Zumutbarkeitsschwelle von L_r = 72 dB(A) zu erreichen, können jedoch abschirmende Maßnahmen an Ge-

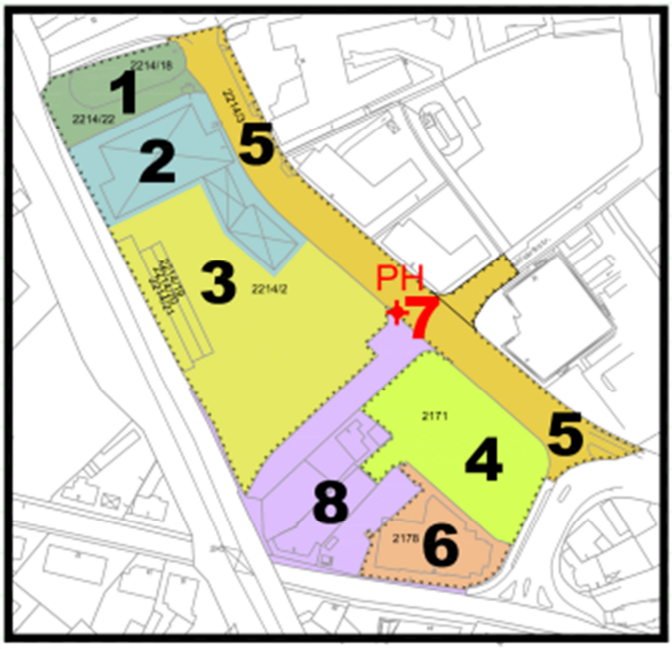
bäude selbst getroffen werden. Hier bieten sich z. B. Teilverglaste Loggien, Vorgehängte Fassaden oder vergleichbare Maßnahmen an. Damit kann sichergestellt werden, dass sich vor einem Fenster eines Aufenthaltsraumes ein Pegel unterhalb der verfassungsrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle ergibt.

- Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte sind Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Aktive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Gebäude innerhalb des Planungsgebietes vor den Lärmimmissionen aus der Marienstraße scheiden aus städtebaulichen Gründen aus.

Aus diesem Grund sind bauliche Schallschutzmaßnahmen an der betroffenen Fassade, also die Orientierung der Haupträume zur lärmabgewandten Seite in Verbindung mit Passiven Schallschutzmaßnahmen zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse erforderlich.

- Falls bei Aufenthaltsräumen an den Gebäuden mit Überschreitungen der Orientierungswerte keine Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite möglich ist, wurden Innenpegel von maximal 40 dB(A) in den Aufenthaltsräumen festgesetzt. Damit ist entsprechend der aktuellen Lärmwirkungsforschung ein störungsfreies Arbeiten gewährleistet.
- Soweit die Orientierung der Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite auch durch die Ausschöpfung aller planerischen Möglichkeiten nicht realisierbar ist, ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen, z. B. Schallschutzfenster in Verbindung mit zentralen oder dezentralen Lüftungsanlagen oder Doppelfassaden, sicherzustellen, dass insgesamt bei einem teilgeöffneten Fenster eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die gewährleistet dass bei gewährleisteter Belüftbarkeit in Aufenthaltsräumen ein Innenraumpegel von Lp,in = 40 dB(A) nicht überschritten wird. Der Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm hat des Rechenverfahrens der VDI Richtlinie 2719 Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen vom August 1987 zu erfolgen.
- Für alle anderen im Gewerbegebiet mit Einschränkungen zulässigen Nutzungen ist der Schallschutznachweis gegen Außenlärm entsprechend der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vom November 1989 zu führen.
- Bei Bauvorhaben sollten generell bereits im Planungsstadium schallschutztechnische Belange berücksichtigt werden. Die relevanten Immissionsorte sind der Anlage 1 der schalltechnischen Untersuchung **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** des abConsultants GmbH vom **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** zu entnehmen.

<u>Altlasten:</u>



Bei den Flächen im Geltungsbereich handelt es sich um das ehemalige Betriebsgelände der Emailfabrik. Das Gelände wurde bis 1986 genutzt und 1987 abgebrochen. Hergestellt wurden überwiegend emaillierte Töpfe und Haushaltsgeschirr.

Im Zuge der Erschließung und Bebauung von bisherigen Teilflächen des Betriebsgeländes wurden bereits verschiedene Untersuchungen, Teiluntersuchungen und Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Die Verunreinigungen sind vor allem an den ehemaligen Standorten der Brennöfen und Kamine sowie bei den unterirdischen Rauchgaszügen anzutreffen. Die Angaben über die Untersuchungen sind im Umweltbericht dargelegt. Es handelt sich heute allesamt um bebaute und genutzte Areale bzw. öffentliche Verkehrsflächen, die zur besseren Übersicht im Bebauungsplan in

8 Teilbereiche untergliedert wurden.

Teilbereich 1:
Ehemaliges Emailfabrikgelände zwischen Mariahilfbergweg und Parkdeck, bereits bebaut. Hier existiert eine Untersuchung der LGA Bayern (Gutachten GI 9412966 vom 16.05.1995).
Die Analyseergebnisse waren im Bereich der Grundbelastung bzw. nicht nachweisbar. Bodenluftanalysen ergaben Gehalte im Schwellenwertbereich für Erkundungsmaßnahmen nach Anhang 10 Bayer. Altlastenleitfaden. Die Aushubmaßnahmen wurden gutachterlich begleitet.
Teilbereich 2:
Ehemaliges Emailfabrikgelände. Der Parkdeckneubau wurde nach einer Teildekontamination mittels Aushub im Jahr 1992 erstellt.
Teilbereich 3:
Ehemaliges Emailfabrikgelände. Die Fläche wurde im Jahr 2010 nach dem Sanierungsplan ehem. Emailfabrik Baumann, TF Parkplatz südl. der Marienstraße Fl.Nrn. 2214/2, 2214/19, 2214/20, 2214/21 PROTECT Umweltschutz GmbH einschließlich Bescheide zur Verbindlicherklärung vom 31.07.2008 und 20.01.2009 saniert. Die Sanierung erfolgte mittels Aushubs der Schadensflächen, Wiederauffüllung und unterirdischer Abdichtung. Im Abschlussbericht vom 14.10.2010 wird der Sanierungserfolg dokumentiert.
Teilbereich 4:
Ehemaliges Emailfabrikgelände. Im Jahr 1998 unter gutachterlicher Begleitung saniert. Die Flächensanierung erfolgte durch Aushub des Teilbereichs der früheren Emailfabrik mit Kesselhaus und Kaminstandort sowie der Schadstoffverfrachtungen im Zuge des Abrisses 1987/88. Überwiegend waren auf dem Areal Auffüllungen in unterschiedlichen Mächtigkeiten bis 4,7 Meter mit Ziegel, Schlacke, Beton etc. zu entsorgen. Entfernt wurden auch 2 Teernester mit PAK– Belastungen.
Da im Schlussgutachten der LGA Bayern keine Aussagen über mögliche, verbliebene Restbelastungen getroffen sind, bleibt die Fläche im Altlastenkataster. Im Zuge von Umnutzungen und Neubauten mit Eingriffen in den Untergrund sind daher noch teilweise mögliche Restbelastungen zu berücksichtigen.
Teilbereich 5:
Marienstraße und Emailfabrikstraße, ursprünglich teils die betriebsinterne Hauptverkehrsstraße der Emailfabrik. Nach Ansicht des Umweltamts ist davon auszugehen, dass sich hier daher keine Schwerpunkte an Bodenbelastungen befinden. Eine Ausnahme bildet der Bereich um die Grundwassermessstelle PH, siehe Teilbereich 7.
Teilbereich 6:
Ehemaliges Tankstellengelände, bebaut mit einem Getränkemarkt, Stellplätzen und Kellerdiscothek. Im Rahmen der Umnutzung sind keine Unterlagen bzw. Angaben über eventuelle Tankausbauten vorhanden. Da das Gelände genutzt wird, sind die bei Umbauten und Neubauten eventuell erforderlichen Untersuchungen (bodenschutzgutachterliche Begleitung) und die Sanierung durch die Festsetzung Nr. 11.3 planungsrechtlich sichergestellt. Darüber hinaus wurde noch der vom Gesundheitsamt angeregte Hinweis auf die Untersuchung bei Um– und Neubaumaßnahmen auf leichtflüchtige Schadstoffe aufgenommen, da diese sich in der Raumluft anreichern können.
Teilbereich 7:
Grundwassermessstelle PH im Bereich Marienstraße. Aufgrund der im Widerspruch zur erheblich gesunkenen Schadstoffkonzentration im sanierten Bereich stehenden Belastung mit LHKW war erforderlich, die Belastung vor dem Umbau der Straße zu klären und entsprechende Sanierungsmaßnahmen in Abstimmung mit dem Umweltamt durchzuführen. Die Flächen befinden sich im Bereich der Verkehrsfläche und sind daher öffentlich gewidmet.
Teilbereich 8:
Dieser Teilbereich ist nicht im Altlastenkataster eingetragen. Da aufgrund der unmittelbaren Nähe zu den belasteten Arealen ein unterirdischer Schadstoffeintrag nicht ausgeschlossen werden kann, wird die Fläche dennoch gekennzeichnet und ausdrücklich auf nach Bundesbodenschutzgesetz oder Bayerischem Bodenschutzgesetz eventuell erforderliche Maßnahme hingewiesen.

Es wird für die nachfolgenden baurechtlichen Genehmigungs- und Freistellungsverfahren empfohlen, dem Bauherrn auf seine Eigenverantwortlichkeit hinsichtlich Art. 3 Abs. 1 und Art.11 BayBO hinzuweisen.
Des Weiteren wird auf bundes- und landesrechtliche Vorschriften zum Bodenschutz hingewiesen, insbesondere Pflichten zur Gefahrenabwehr für den Grundstückeigentümer und den Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück gemäß § 4 BBodSchG und Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG . Dies gilt nicht nur für die Nutzung der Baugrundstücke, sondern auch für Maßnahmen auf den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen. Es wird empfohlen, vor Beginn von Bodenarbeiten und Maßnahmen sich frühzeitig mit der Bodenschutzbehörde in Verbindung zu setzen. Im Umweltbericht sind weitere Erläuterungen zu den Altlasten aufgeführt.
Aufgrund der bereits erfolgten Sanierungen und der Aussagen des Umweltamts kann davon ausgegangen werden, dass die Zulässigkeit der festgesetzten Nutzungen hinreichend genau prognostiziert werden kann.
Da jedoch noch verbliebene Belastungen in den bereits sanierten Teilflächen nicht ausgeschlossen werden können, sind die Erdarbeiten auf den gesamten Flächen zu überwachen und bei Antreffen von Belastungen in Abstimmung mit dem Umweltamt entsprechende Maßnahmen zu ergreifen. Auf die Festsetzung Nr. 11.4 wird hingewiesen.

5. Erläuterung der wesentlichen planungsrechtlichen Festsetzungen

5.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes liegt zwischen der Marienstraße, der Raigeringer Straße, der Regensburger Straße, der Bahnlinie Amberg-Irrenlohe und dem Mariahilfbergweg und umfasst die Grundstücke FlStNrn. 1957 (Teilfläche), 1963 (Tfl.), 1967 (Tfl.), 1975/39, 2034/4 (Tfl.), 2034/52, 2103/2 (Tfl.), 2171, 2171/6, 2178, 2180, 2180/2, 2180/3, 2180/4, 2214/2, 2214/3 (Tfl.), 2214/4, 2214/15 (Tfl.), 2214/18, 2214/19, 2215/20, 2214/21, 2214/22 und 2214/24, alle Gemarkung Amberg.
Überschneidungen mit umliegenden Plänen wurden bereits in Hauptpunkt 2 erläutert.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Nutzungsstruktur soll aufgrund der höchst frequentierten Umgebungsstraßen und der Bahnlinie eine Wohnnutzung in dem Gebiet nicht mehr beinhalten
Vergnügungsstätten sollen aufgrund der bisherigen Nutzungen in der näheren und weiteren Umgebung ausgeschlossen werden. Eine Ausnahme sollen Diskotheken bilden. Da die im Gebiet vorhanden Diskothek ohnehin Bestandsschutz besitzt und aufgrund der Lage an der Regensburger Straße nicht in das Gebiet hineinwirkt, sollen auch weiterhin Tanzlokale und Diskothek-Betriebe ausnahmsweise entlang der Regensburger Straße zulässig sein. Im übrigen Quartier bleibt der Ausschluss von Vergnügungsstätten allgemein bestehen, da die Entwicklung und der Erhalt des hochwertigen Nutzungsspektrums im Vordergrund steht. Aufdringliche Schaufenstergestaltungen oder tagsüber ungenutzte Bereiche sollen vermieden werden.

Das Gebiet soll vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben, Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und Kultur dienen und so ein Versorgungszentrum mit guter Erreichbarkeit und Orientierung und einer qualitativ hochwertigen Gestaltung bilden. Neben den öffentlichen Nutzungen als Verkehrsfläche und öffentliches Grün befinden sich im Geltungsbereich Gewerbegebietsflächen mit Einschränkung. Die Einschränkungen betreffen die Lärmemissionen, die aufgrund der vorhandenen Nutzung in der Umgebung und der bestehenden Emissionsquellen auf Mischgebietswerte (60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) reduziert sind. Die Nutzungsmaße sind gemäß §§ 8 und 17 Baunutzungsverordnung Gewerbegebiete und Obergrenzen der baulichen Nutzung festgelegt. Die Geschossigkeit richtet sich

nach der Umgebung des Dienstleistungszentrums.

5.3 Baugestaltung

Die baugestalterischen Festsetzungen sollen eine städtebaulich geordnete und ortsbildverträgliche Entwicklung fördern. Hintergrund der Festlegung der zulässigen Dachform und Neigung als Flach–, Pult– oder Walmdach bis zu einer Neigung von max. 13° ist die Umgebungsbebauung. Dabei hat auch der dominante Einzelbaukörper Auswirkungen auf das Gesamtbild eines Siedlungsgebiets. Die gestalterischen Festsetzungen sollen keine engen Gestaltungskriterien festlegen, sondern stellen auf eine grundlegende Definition der Baukörper und der Freiflächen hinsichtlich optisch hervortretender Elemente, wie Dächer, Vordächer, Dachaufbauten und Einfriedungen, ab. Dabei definieren bereits Baugrenzen, Garagenflächen und Höhenfestlegungen den Gebietscharakter. Für die Einzelgebäude sollen keine konkreten Gestaltungsvorgaben gelten.

5.4 Verkehrsflächen

Festgesetzt werden die Erschließungsanlagen und die geplanten Geh– und Radwege mit dem zum Teil zugehörigen Straßenbegleitgrün als öffentliche Verkehrsflächen.

5.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Festgelegt wird ein Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz je 35 m² Hauptnutzfläche oder Verkaufsfläche. Definiert ist die Nutzfläche nach DIN 277. Da in dem Areal durch die Bebauung Stellplätze wegfallen, ist besonderes Augenmerk auf die Schaffung einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen für die neue Nutzung zu legen.
Der Stellplatzschlüssel richtet sich nach den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf des Bayer. Staatsministeriums des Inneren vom 12.2.1978. Die Anforderungen darin gehen über die Forderungen der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) hinaus. Begründet wird dies mit der Lage des Gebiets und den Erfahrungswerten, die zeigen, dass die öffentlichen Parkplätze im Quartier nach den Untersuchungen der Stadt und der Gewerbebau Amberg regelmäßig bereits früh am Tag vollständig belegt sind. Dies erlaubt wiederum Rückschlüsse auf fehlende private Stellplätze. Da die Nutzung der Praxen heute effizient und logistisch geplant wird, ist der entsprechende Durchsatz an Personen gestiegen, was bei der Nutzungsdichte des Quartiers zu steigendem Parkraumbedarf führte.

5.6 Immissionsschutzbezogene Festsetzungen

<u>Lärm:</u>
Das Gebiet ist aufgrund der innerstädtischen Lage und der Lage und Nähe zu Mischgebieten mit Wohnbebauungen im Umfeld der Raigeringer Straße als Gewerbegebiet mit Einschränkungen festgesetzt. Daher dürfen die Emissionen des Gebiets die Werte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts nicht überschreiten.
Einwirkungen in das Gebiet bestehen von Seiten der Bahnlinie und der umliegenden, hoch frequentierten Straßen, sowie durch die Parkplätze. Im Änderungsbereich des Bebauungsplans befindet sich künftig keine festgesetzte Wohnnutzung mehr. Für die Bewertung der Gesamtsituation wurde im Hinblick auf die Bebauungsplanaufstellung und die Flächennutzungsplanänderung eine schallimmissionstechnische Untersuchung durchgeführt (schalltechnische Untersuchung 626_1 des Büros ab-consultants vom 14.01.2016).

<u>Altlasten:</u>
Festgesetzt wurde das im Sanierungsplan für die bisherige Parkplatzfläche (Bereich 3) geforderte Grundwasser-Monitoring. Da die Möglichkeit von Verunreinigungen auch auf bereits sanierten Flächen allgemein weiterhin besteht, sollen beim Auffinden von Schadstoffen das Umweltamt informiert werden, um die erforderlichen Maßnahmen, die Sanierung und Ent-

sorgung festzulegen. Bei Umnutzung oder Bebauung noch nicht sanierter Flächen oder Verdachtsflächen ist in Abstimmung mit dem Umweltamt ein Sanierungsplan zu erstellen. Dies gilt insbesondere für die Sanierung der Schadstoffe im Bereich der Grundwassermessstelle PH (Bereich 7) und der sonstigen öffentlichen Flächen.

5.7 Grünflächen

Die Versiegelungsrate des Bodens im Bereich des Gewerbegebiets darf gegenüber dem Bestand nicht erhöht werden. Überschreitungen sind nur zulässig, wenn sie im Verhältnis 1:1 durch intensive Dachbegrünung ausgeglichen werden. Die Dachbegrünung ist nach den aktuellen Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. auszuführen. Der Nachweis mit Darstellung von Bestand und Planung ist zu führen. Die Festsetzung erfolgt aufgrund der von Tiefbauamt dargestellten Kapazitäten des bestehenden Mischwasserkanals. Die Flächen des sanierten und abgedichteten Bereichs des öffentlichen Parkplatzes werden über ein RRB gepuffert in den Kanal eingeleitet. Für den übrigen Bereich ist eine Erhöhung der Regenwassermengen im Hinblick auf die Aufnahmefähigkeit des Kanals nicht tragbar.
Bei einer Einleitungserhöhung müsste durch ein hydrologisches Gutachten die Regenwassermenge definiert und ein unterirdisches Rückhaltebecken zur Zwischenspeicherung vorgesehen werden. Der Ausgleich einer Erhöhung der Versiegelungsrate durch Dachbegrünung ist daher –auch im Hinblick auf die Mischwassersituation und die mögliche Verdunstung im Innenstadtbereich- als der ökologisch zu bevorzugende Weg anzusehen, da die Regenwassermengen so dem natürlichen Kreislauf zugeführt werden.

6. Gutachten

Folgende Stellungnahmen/ Studien wurden im Rahmen der Bebauungsplanänderung erstellt und liegen dem Bebauungsplan zugrunde:
Altlasten
Siehe Auflistung der Gutachten und Stellungnahmen im Umweltbericht
Verkehr
Verkehrsuntersuchung von Professor Kurzak (München) vom 11.11.2015
Lärmimmissionen
Schalltechnische Untersuchung von ab-consultants (Vohenstrauß) vom 14.01.2016

7. Hinweise

Die Hinweise beziehen sich vor allem auf die Altlastensituation, deren Ursachen und die Verbindung zu den Bodenschutzgesetzen.
Es wird für die nachfolgenden baurechtlichen Genehmigungs- und Freistellungsverfahren empfohlen, den Bauherrn auf seine Eigenverantwortlichkeit hinsichtlich Art. 3 Abs. 1 und Art.11 BayBO hinzuweisen.
Des Weiteren wird auf bundes- und landesrechtlichen Vorschriften zum Bodenschutz hingewiesen, insbesondere Pflichten zur Gefahrenabwehr für den Grundstückeigentümer und den Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück gemäß § 4 BBodSchG und Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG. Dies gilt nicht nur für die Nutzung der Baugrundstücke, sondern auch für Maßnahmen auf den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen. Es wird empfohlen, vor Beginn von Bodenarbeiten und Maßnahmen sich frühzeitig mit der Bodenschutzbehörde in Verbindung zu setzen.

8. Flächenbilanz

Straßenverkehrsfläche	12.963 m²	=	34,7 %
(davon Straßenbegleitgrün	1.378 m²	=	3,7 %)
Öffentliche Grünfläche	2.156 m²	=	5,8 %
Gewerbegebiet mit Einschränkung	22.187 m²	=	59,5 %
Geltungsbereich	**37.306 m²**	**=**	**100,0 %**

9. Umweltbericht

Inhaltsübersicht:

1. Anforderungen an die Prüfung
2. Kurzdarstellung der Grundlagen, Änderungen und Ziele
3. Fachziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung
4. Bestandsaufnahme, Lage und Beschreibung der Umwelt
5. Übersicht der gutachterlichen Altlastenuntersuchungen
6. Beeinträchtigung der Schutzgüter
7. Vermeidungs– Verringerungs– und Ausgleichsmaßnahmen
8. Prognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung
9. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten, Vorgehensweise
10. geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen
11. Zusammenfassung

1. **Anforderungen an die Prüfung**

Es handelt sich um die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Amberg 125 „Südlich der Marienstraße“ überwiegend auf dem Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes Amberg 4C „Südliche Deinfelderstraße“.

Gemäß § 2 Absatz 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.
Der rechtskräftige Bebauungsplan stammt aus dem Jahr 1989, erstmalig geändert im Jahr 1997. Die Umweltprüfung bezieht sich daher im Wesentlichen auf die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung der Änderungen im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan.

Im Hinblick auf die überbaubaren Flächen und die überbauten Flächen wird jedoch auf den im Geltungsbereich vorhandenen Bestand zurückgegriffen.
Der ursprüngliche Bebauungsplan bestand im Wesentlichen aus Flächen für Parkierung, Gemeinbedarfsflächen für einen Postbetriebshof und Mischgebietsflächen. Die Baufenster und sonstigen Festsetzungen zielen bereits auf eine gewerbliche Bebauung in den Bereichen des jetzigen Bebauungsplanes hin und standen im Widerspruch zur niedrig festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4. Festgesetzt wurde E+I+Flachdach mit großflächigen Stellplatzanlagen.
Eine wesentliche Erhöhung der GRZ im Bebauungsfall war aufgrund der beabsichtigten Nutzung absehbar. Diese Erhöhung ist durch die vorhandenen Baugenehmigungen weiter bestätigt worden bis hin zum Bestand.

Tatsächlich befestigt, überbaut bzw. mit Stellplätzen belegt sind nach einer Ortsbesichtigung und Luftbildauswertung allerdings ca. 80% der Gesamtfläche des damaligen Mischgebiets.
Durch die Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl auf die im Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO zulässigen 0,8 findet im **Vergleich zum Bestand** also keine Erweiterung der Rechte sondern nur eine Bestätigung der bereits avisierten und bestehenden Situation statt.

Im Bereich „Buntes Haus“ am Mariahilfbergweg beträgt die bestehende Versiegelungsrate knapp 100%, da der gewerbliche Bereich nahezu vollständig versiegelt ist.
In der Bebauungsplanänderung wurde festgesetzt, dass die Erhöhung der GRZ gegenüber dem Bestand nicht zulässig ist. Somit ist auch eine Ausgleichspflicht nicht begründbar, da keine zusätzliche Versiegelung gegenüber dem rechtmäßig vorhandenen Bestand zugelassen wird.
Die Flächen sind nahezu komplett im Altlastenkataster der Stadt Amberg eingetragen und z.T. bereits saniert, teilsaniert oder nach Baufortschritt zu sanieren. Die öffentliche Parkplatzfläche ist gemäß Sanierungsplan z.B. unterirdisch abgedichtet.

2. Kurzdarstellung der Grundlagen, Änderungen und Ziele

	Rechtskräftiger Bebauungsplan im Geltungsbereich	**Bebauungsplan Amberg 125 „Südlich der Marienstraße“**
Art des Gebiets	Das Vorhaben liegt im innerstädtischen Bereich nördlich der Altstadt an der Bahnlinie Nürnberg–Irrenlohe. Der Teilbereich zwischen der Emailfabrikstraße und dem öffentlichen Parkdeck war ursprünglich als Gemeinbedarfsfläche für den Postbetrieb vorgesehen, wurde aber bisher als Parkplatzfläche provisorisch genutzt. Die übrigen Bauflächen waren als Mischgebietsflächen festgesetzt.	Die ehemals festgesetzte Postbetriebsfläche ist als öffentlicher Parkplatz hergestellt und genutzt. Im Bebauungsplan wird nun ein Parkdeck ermöglicht. Die ehem. Mischgebietsflächen werden zu einem Gewerbegebiet mit Einschränkungen. Damit wird der faktisch bestehenden Situation (hohe Versiegelung, kein Wohnen aufgrund der Immissionen) Rechnung getragen. 2010 wurden hier die Altlasten der ehemaligen Emailfabrik saniert. Um den Sanierungsplan durchzuführen, wurden die vorhandenen Grünbestandteile einschließlich der Bahnböschung vollständig entfernt.
Art der Bebauung	Gewerblich hauptsächlich E+I+Flachdach bzw. E+Flachdach. Parkdeck 4–geschossig. Im Bereich der 1. Bebauungsplanänderung am Mariahilfbergweg auch U+II+ flach geneigtes Dach. Großflächige Baufenster und großzügige Stellplatzflächen.	Höhenfestlegung der Umgebungsbebauung entsprechend auf 4 Geschosse und Herausnahme der Wohnnutzung. Um eine angemessene Begrünung zu erhalten, sind öffentliche Grünflächen eingeplant. Zur Erfüllung des Stellplatznachweises sind Tiefgaragen vorgesehen, für den zusätzlichen Bedarf ein großes neues Parkdeck.
Art der Erschließung	Über Kreuzungsbereich von der Marienstraße und im Quartiersinneren im Süden rückläufig über die südliche Emailfabrikstraße	Kreisverkehr als zentraler Erschließungsknoten für die gesamten oberirdischen Stellplatzflächen und die gewerbliche Bebauung im südlichen Bereich. Berücksichtung des Ausbaus der Regensburger Straße.
Flächenbedarf	Siehe Geltungsbereich der Änderung	Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Aufgrund der Vorgaben der DB AG sind bei der Bahnböschung Einschränkungen der Bepflanzung hinsichtlich Entfernung und Höhe zur Bahnstrecke einzuhalten. Im Parkbereich sind keine größeren Grünstrukturen möglich, um die unterirdische Abdichtung der Fläche nicht zu beschädigen.

3. 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	nein	Kein kartiertes Biotop nach der Stadtbiotopkartierung im Geltungsbereich Kein geschütztes Biotop nach Art 13 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	Großteil des Geltungsbereichs ist als Altlastenfläche bekannt
Sonstige Schutzausweisungen	nein	Keine Betroffenheit von entsprechenden Gebieten

Darstellung der Fachziele und Berücksichtigung anhand der Karten des Arten– und Biotopschutzprogramms ABSP

Karte des ABSP	**Bestand**	**Berücksichtigung im rechtskräftigen Bebauungsplan**	**Berücksichtigung im neuen Bebauungsplan**
Bestandskarte	Im Bestand ist noch der überholte Zustand **vor** der Sanierung der Altlasten im Bereich öffentlicher Parkplatz eingetragen. (Brachfläche und Biotop auf dem Bahngrundstück). Ansonsten ist der Geltungsbereich als innerstädtische Gewerbefläche markiert	Der Eintrag widersprach nicht dem Ziel im Bebauungsplan, da die Postbetriebsfläche gewerblich zu beurteilen ist	Dieser Eintrag entspricht im Wesentlichen dem zukünftigen Ziel, da die Parkierungsflächen der Gewerbenutzung im Umfeld dienen
Zielkarte	Erhalt und Pflege der Begrünung im Bereich Parkdeck und Vernetzungsachse der Bahnlinie als Biotopverbund von Trockenlebensräumen erhalten und stärken	Die Bahndammflächen waren nicht enthalten. Die Grünfläche um das Parkdeck war im Bebauungsplan festgesetzt	Die Umgebung des alten Parkdecks ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Damit werden die Ziele des ABSP ausreichend gewürdigt. Die Bahnlinie ist ebenfalls als Schotterfläche erhalten geblieben, befindet sich aber nicht im Geltungsbereich. Die geforderte Vernetzung ist durch erneutes Anpflanzen erhalten.
Naherholungskarte, nutzbare Freiräume	Eintragung als Fläche mit Lärmbelastung und an starken Verkehrsachsen gelegen	Keine Maßnahmen vorgesehen	Durch die Anlage der öffentlichen Grünfläche mit Bänken und Begrünung wird ein gut nutzbarer Freiraum neu geschaffen.
Freiraumverbindung	Die noch fehlende Geh– und Radwegeverbindung entlang der Regensburger Straße und die mangelhafte Anbindung durch die Unterführung am Mariahilfbergweg sind eingetragen	Keine Maßnahmen	Die langfristig geplante Verbindung zum Bahnhof ist zumindest nachrichtlich übernommen und durch eine neu festgesetzte Wegeverbindung im Bereich Mariahilfbergweg dokumentiert. Der Ausbau der Regensburger Straße ist in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

Konfliktkarte	Eingetragen sind in Teilbereichen klimatische Belastungen und erhöhter Oberflächenwasserabfluss aufgrund des hohen Versiegelungsgrads und der mangelhaften Durchgrünung, geringe Lebensraumqualität für Pflanzen- und Tierarten. Beeinträchtigung der Erholungseignung und der Lebensraumqualität von Freiflächen insbesondere durch Lärm und Zerschneidung von bestehenden und geplanten Straßen und Bahnanlagen	Im Parkdeckbereich ist ein Streifen mit „besonderer Begrünung zur Abminderung von Lärm und Abgasen festgesetzt.	Das Oberflächenwasser wird im Bestand bereits nach der Sanierung in einem RRB gesammelt und dosiert weiter abgeleitet. Die übrige Versiegelung bleibt wie im Bestand erhalten. Grünflächen sind an der Marienstraße und nördlich des alten Parkdecks öffentlich festgesetzt. Lärmminderungsmaßnahmen sind aufgrund des Bestands nicht schaffbar. Im Inneren des Gevierts ist aufgrund der Abschirmung durch die Gebäude eine „Ruhezone“ möglich. Reaktion auf die Ausweisung als Gewerbegebiet mit Einschränkung
Naturraumkarte	Städtischer Raum mit Gewerbenutzung	Städtischer Raum mit Gewerbenutzung und Parken	Städtischer Raum mit Gewerbenutzung und Parken
Bodenkarte	Hoher Versiegelungsgrad und Altstandort (Altlastenfläche)	Ebenfalls. Nicht als Altlast gekennzeichnet	Ebenfalls hoher Versiegelungsgrad. Beschreibung und Kennzeichnung der Altlastenfläche und der Maßnahmen
Klimakarte	Teilbereiche sind als Siedlungsfläche mit sehr starker Wärmebelastung dargestellt	Keine Maßnahmen, mit Ausnahme der Begrünung des Parkdecks	Anlage zusammenhängender Grünflächen
Grundwasserkarte	Kontaminationsrisiko: siehe Kartenausschnitt	Keine Maßnahmen	Hinweise auf Altlasten und Sanierung, Städtebaulicher Vertrag über Sanierung

4. 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 Intensiv genutzte Flächen im Innerstädtischen Bereich. Zusammenhängende Grünflächen sind im Bereich Parkdeck (langjähriger Bestand) und an der Marienstraße neu geschaffen. Im Planungsgebiet befinden sich keine Grünstrukturen, die im Rahmen der Stadtbiotopkartierung 2006 erfasst wurden und schutzwürdig bzw. erhaltenswert sind.	Geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Die Bahnlinie als Gleisachse und Wanderachse für wärmeliebende Reptilien bleibt bestehen und ist bereits neu bepflanzt.
Boden	Intensive Nutzung mit hohem Versiegelungsgrad. Die Befestigungsrate ist allgemein sehr hoch. Im GE am Mariahilfbergweg im Bestand 100%. Im Bereich der Sanierungsfläche zwischen Parkdeck und Emailfabrikstraße ist in weiten Teilen eine unterirdische Abdichtung eingebracht, die ein Einsickern des Oberflächenwassers in das Grundwasser verhindern soll, die Oberflächenwasserableitung erfolgt über ein RRB im Süden des Bereichs in den städtischen Mischwasserkanal. Die Begrünung ist nach der bereits erfolgten Sanierung des öffentlichen Parkplatzes daher flächenmäßig gering und besteht nur aus oberflächlich wurzelnden Pflanzen. Auch im Bereich südöstlich der Emailfabrikstraße liegt die Versiegelungsrate bei 80%. Die Parkplatzflächen sind hier mit wassergebundener Decke und asphaltierter Fahrgasse angelegt, im Süden komplett versiegelt. Der nahezu gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens war ursprünglich Teil des Betriebsgelände der Amberger Emailfabrik. Durch die frühere Produktion und den Abbruch der Gebäude entstanden Altlasten und Altlastenverfrachtungen innerhalb des Geländes, das heute mit Ausnahme des südwestlichen Bereichs im Altlastenkataster geführt wird. Nach und nach wurden die einzelnen Bereiche –vor allem im Zuge der Bebauung– untersucht und saniert. (siehe Übersichtsliste der Gutachten für den betreffenden Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung auf S. 35).	Durch intensive Nutzung und Sanierungskonzept der Altlasten weitgehend gestörte Bodenfunktion. **Erläuterungen über den Kenntnisstand der Altlastenflächen und der bisherigen und noch erforderlichen Maßnahmen befinden sich auf den Seiten 7 bis 9 der Begründung.**
Luft	Belastung durch die Abgase aus den umliegenden Hauptverkehrsstraßen. Ansonsten kein produzierendes Gewerbe mit umweltbelastenden Abgasen.	Siedlungsfläche mit Beeinträchtigungen durch Schadstoffe aus dem Straßenverkehr.

Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
Klima	Großklimatisch zählt das Oberpfälzische Hügelland und die Mittlere Frankenalb zum Übergangsbereich zwischen dem maritimen Klima, das sich durch milde Winter, kühle Sommer und höhere Luftfeuchtigkeit auszeichnet, und dem kontinentalen Klima, das durch kalte Winter, warme Sommer und eine geringe Luftfeuchtigkeit charakterisiert ist.	Siedlungsfläche mit teilweiser Wärmebelastung. Durch den Anteil oberflächlich unversiegelter Flächen im Bahnbereich positive Aspekte. Kein Frischluftentstehungsgebiet, keine großen Grünflächen innerhalb des Geltungsbereichs.
Wasser	Kein Wasserschutzgebiet oder Überschwemmungsgebiet. Aufgrund der Altlasten befinden sich mehrere Grundwassermessstellen in oder um den Geltungsbereich herum. Zur Pufferung und Ableitung des gesammelten Oberflächenwassers aus der sanierten öffentlichen Parkplatzfläche ist ein RRB im südlichen Bereich vorgesehen.	Durch das festgelegte Grundwassermonitoring aus dem Sanierungsplan für die Altlastenfläche des jetzigen öffentlichen Parkplatzes ergeben sich fortlaufend Kenntnisse über den Zustand des Grundwassers und die Auswirkungen der Sanierung.
Landschaftsbild und Erholung	Raumwirksame Grünstrukturen befinden sich im Bereich entlang der Straßen und zur Unterteilung der Parkflächen. Größere Grünflächen befinden sich im Bereich des bestehenden Marienparkdecks zum sog. „Bunten Haus“ und als Grünanlage zwischen Marienstraße und Parkdeckfläche. Hier besteht durch die Aufstellung von Ruhebänken und die Begrünung und Öffnung eine Erholungsfunktion für die zahlreichen Anlieger, Besucher und Angestellten im Quartier. Entlang der Bahnlinie wurde die Böschung ebenfalls nach der Sanierung bereits neu bepflanzt.	Aufgrund der intensiven Gebietsnutzung in der unmittelbaren Umgebung und der hohen Parkplatzfrequentierung ist jegliche Grünfläche als Aufenthaltsort bedeutsam.
Schutz des Menschen und seiner Gesundheit	Immissionen wirken auf das Gebiet durch die umliegenden, stark befahrenen Hauptverkehrsadern hauptsächlich durch Lärm und Abgase ein. Die Altlasten sind im Geltungsbereich bereits großteils untersucht und saniert. Restbelastungen sind jedoch auf derartigen ehemaligen Betriebsstandorten nicht auszuschließen. Daher bleiben die Flächen im Altlastenkataster eingetragen. Im Bereich der ehemaligen Großtankstelle wird eine Untersuchung und Sanierung bei baulichen Maßnahmen mittels Städtebaulichem Vertrag festgesetzt.	Hohe Lärmbelastung. Nutzung im Dienstleistungs– und Einzelhandelssektor auf bereits sanierten Flächen. Im Umfeld von Baumaßnahmen im ehem. Tankstellenbereich Sicherstellung durch Untersuchungen notwendig.
Kultur– und Sachgüter	Keine Gebäude, keine Naturdenkmäler, keine außergewöhnlichen Landschaftsbestanteile.	Keine wesentliche Bedeutung.

5. Übersicht der gutachterlichen Altlastenuntersuchungen im Geltungsbereich

FlStNrn.	Altlastenuntersuchungen
2214/18	(Bereich des ehemaligen Verwaltungsgebäudes Firma Baumann) LGA-Bayern Neubau eines Büro- und Geschäftshauses in Amberg, Marienstraße 9, Altlastenuntersuchung, Abschlussbericht vom 09.06.1998 (G 9806456 Ish/Vi)
2214/22 **2214/2**	(Bereich südlich des ehemaligen Verwaltungsgebäudes Baumann und des bestehenden Parkdecks Marienstraße) LGA-Bayern Ergänzende Untersuchungen auf dem Betriebsgelände der ehemaligen Email-fabrik Baumann vom 13.10.1989 (AZ: 18701698)
2214/2 **2214/19** **2214/20** **2214/21**	LGA-Bayern Dienstleistungszentrum Amberg Altlasten und Baugrunduntersuchung vom 02.12.1994 (GI 9403577) LGA-Bayern Beprobung von drei Pegeln mit Analytik vom 04.01.1996 LGA-Bayern Dienstleistungszentrum – Baumannpark; Pegel- und Trinkwasserbrunnenbe-probung 03.07.1996 Protect Umweltschutz GmbH „Ehemalige Emailfabrik Baumann“ Altlastenerkundung Boden-, Bodenluft und Grundwasser vom 23.10.2000 Protect Umweltschutz GmbH Teilfläche Parkplatz südliche Marienstraße Boden- und Bodenluftuntersuchungen, Hydrogeologische Untersuchungen, Bericht vom 26.09.2001 Protect Umweltschutz GmbH „Ehemalige Emailfabrik Baumann“ Teilfläche Parkplatz südliche Marienstraße Abschlussbericht Sanierung vom 14.10.2010
2214/4	(Böschungsbereich zwischen Emailfabrikstraße und Parkplatz FlStNr. 2214/2) LGA-Bayern Beurteilung von Aushubmaterial aus dem Bereich des ehemaligen Lagers ent-lang der Emailfabrikstraße, Amberg Bericht vom 07.08.1990 (AZ: 18815621)
2171	LGA-Bayern Bauvorhaben in Amberg Marienstraße Parkplatzgelände-Altlastenuntersuchung vom 04.12.1998 LGA-Bayern Parkplatz Marienstraße Amberg Ergebnisse der Bodenanalysen sowie Aushubüberwachung vom 22.11.1999 (VG 9917246 Ish/Ra)

6. Beeinträchtigung der Schutzgüter

Die voraussichtlichen Einflüsse wurden anhand der bisher gewonnenen Erkenntnisse und Informationen aus den Beteiligungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange abgeschätzt. Verwertet wurden auch andere allgemeine und gebietsbezogene Datengrundlagen und Quellen.

Grobe Abschätzung der durch die Bebauungsplanänderung verursachten Beeinflussung			
Schutzgut	Spürbare/ erhebliche Beeinflussung	geringe/ nicht erhebliche Beeinflussung	Bemerkung
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume		X	Grundsätzlicher Verlust an Lebensraum für Tiere und Pflanzen durch jegliche Bebauung. Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan keine erheblichen Unterschiede
Boden		X	Keine Versiegelung zusätzlicher Flächen im Vergleich zum Bestand
Wasser		X	Bestehende und bedingt durch die Altlastenflächen teils gewollte Beeinträchtigung der Regenwasserversickerung durch Versiegelung. Abwasser und Regenwasser wird über bestehendes RRB und bestehende Mischwasserkanäle abgeleitet.
Luft		X	Emissionen durch Verkehr, durch die Bebauungsplanänderung wird versucht, den Verkehrsfluss auf der Marienstraße durch Neubau eines Kreisverkehrs flüssig zu gestalten um vermeidbare Beeinträchtigungen und Rückstaus zu verhindern.
Klima		X	Grundsätzliche Lage im Innenbereich, keine wesentliche Änderung zum Bebauungsplan, positiver Aspekt der Neuanlage der öffentlichen Grünfläche an der Marienstraße, nur durch höhere Geschossigkeit und folgenden Gebäudehöhen geringe Verschlechterung des Kleinklimas im Süden des Geltungsbereichs.
Landschaftsbild und Erholung		X	Lokale Bedeutung der neuen Grünfläche durch Schaffung von Erholungsmöglichkeiten. Innenbereichslage, keine Bedeutung für das Landschaftsbild.
Schutz des Menschen und seiner Gesundheit		X	Keine wesentliche Veränderung des Ist-Zustands. Herausnahme der Wohnnutzung aus dem Gebiet.
Kultur- und Sachgüter		X	Keine negative Auswirkung auf Kulturgüter.
Natürliche Ressourcen		X	Keine Beeinflussung ersichtlich.

7. Vermeidungs–, Verringerungs– und Ausgleichsmaßnahmen

Schutzgut	Vermeidungsmaßnahmen	Verringerungsmaßnahmen	Ausgleichsmaßnahmen	Vergleich rechtskräftiger Bebauungsplan
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	Gebiet im innerstädtischen Bereich, bereits überplant und bebaut. Aufnahme der Baumschutzverordnung in die Festsetzungen.	Festsetzung öffentlicher Grünflächen, Erhalt und Neugestaltung Bahndamm.		Verbesserung durch neue öffentliche Grünfläche
Boden	Einschränkung der Flächen für Nebenanlagen. Beschränkung der Flächenversiegelung auf maximale Bestandswerte. Keine weitere Erhöhung; Sanierung der Altlasten.			Keine Info über Altlasten im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan.
Wasser	Kontrollierter Ablauf des Oberflächenwassers aus der Parkplatzfläche über ein RRB in den Mischwasserkanal; Versickerung nicht möglich	Keine weitere Versiegelung zulässig		Faktisch keine wesentliche Änderung der überbaubaren Flächen.
Luft	Herausnahme der Wohnnutzung aus dem Quartier	Herstellung und Sicherung öffentlicher, neuer Grünflächen. Verbesserung des Verkehrsablaufs durch Parkdeckzufahrt Regensburger Straße		Verbesserung hinsichtlich Verkehrsfluss.
Klima		Sicherung und Erweiterung der öffentlichen Grünflächen.		Verschlechterung im Süden wegen Höhenentwicklung der 4–geschossigen Bebauung.
Landschaftsbild und Erholung	Keine Bedeutung	Trotz unterirdischer Abdichtung raumwirksame Begrünung des neu angelegten Parkplatzes.	Erholung und Aufenthaltsmöglichkeit innerhalb der neu gestalteten öffentlichen Grünfläche an der Marienstr.	Verbesserung der Situation durch strukturierte Grünfläche sowie räumliche Gestaltung und Unterteilung des Parkplatzes
Schutz des Menschen und seiner Gesundheit	Keine wesentliche Veränderung des Ist- Zustands.	Lärmtechnisch ergibt sich nur eine unerhebliche Auswirkung auf die Verkehrsbelastung. Die Altlasten sind größtenteils bereits saniert.		Keine wesentliche Änderung, Verbesserung hinsichtlich Hinweis auf Verdachtsflächen und Maßnahmen.
Kultur- und Sachgüter	Verbot der oberirdischen Verlegung von Telekommunikationsleitungen zum Schutz des Ortsbilds.	Die im Bebauungsplan vorgesehene Bebauung und wird sich nicht negativ auf Kulturgüter auswirken.		Keine Änderung

8. Prognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung im Vergleich zum Rechtskräftigen Bebauungsplan

Durchführung

Zeitgemäße Entwicklung des Quartiers mittels Grünstrukturen und an die Umgebung angepasster Baugestaltung

-> geringe Umweltauswirkungen aufgrund weitgehender Verbesserungen hinsichtlich Grünstrukturen und Sanierungsmöglichkeiten der Altlasten
-> Verkehrsflussverbesserung, Schaffung quartiersinterner Parkplätze im mittleren Bereich
-> Verschlechterung des Kleinklimas durch 4–geschossige Bebauung

„Geordnete" städtebauliche Entwicklung und Anpassung an die heutigen Erfordernisse

-> Effiziente Bebauung nach aktuellem städtebaulichen Konzept des Bebauungsplans
-> städtebaulich sinnvolle Nutzung der vorhandenen Erschließung
-> topografisch bedingte Nutzungsverdichtung möglich

Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung im Stadtgebiet Amberg sowie die innere städtebauliche Entwicklung

Nichtdurchführung

Verbleib in der Diskrepanz zwischen Bestandsbebauung und Planungsrecht

-> Missverhältnis Bebauungsplan- bestehende Nutzung- geplante Nutzung und Grundflächenzahl
-> Fehlender Bezug auf die Altlasten im Bebauungsplan
-> Keine Verbesserung bei der Verkehrssituation insbesondere für Fußgänger und Radfahrer

„Ungeordnete" städtebauliche Entwicklung nach unzeitgemäßen städtebaulichen Vorgaben.

-> Baustruktur nicht angepasst an die Struktur der Bebauung der Umgebung
-> effiziente Nutzung von Erschließungsanlagen nicht gesichert

Umweltauswirkungen **Umweltauswirkungen**

9. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten, Vorgehensweise

Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten	· Basis der Neuaufstellung ist der rechtskräftige Bebauungsplan. · Innenstadtbereich, Einschränkungen hinsichtlich Altlastenentsorgung. · Auf den übrigen Flächen werden die grundsätzlichen Nutzungsabsichten des damaligen Bebauungsplans zeitgemäß definiert und strukturiert und an die bereits bebaute Umgebung angepasst. · Wohnen als Alternativnutzung ist aufgrund der auf das Gebiet einwirkenden Immissionen nicht sinnvoll.
Allgemeine Datengrundlagen	· Flächennutzungs- und Landschaftsplan in der Fassung vom 18.09.2015 · Luftbilder neu (2013) · Stadtbiotopkartierung der Stadt Amberg (Stand: 2006) · Gutachten Stadt ABSP Amberg · Schutzgebiete nach Naturschutzrecht · Topografische Karten · Kanalkataster 2015
Gebietsbezogene Datengrundlagen	· Bestandsaufnahme der städtebaulichen Struktur des Baugebiets und der umgebenden Bebauung · Verkehrsuntersuchung Professor Kurzak (München) vom 11.11.2015 · schalltechnische Untersuchung Büro ab-consultants (Vohenstrauß) vom 14.01.2016 · Sanierungsplan ehem. Emailfabrik Baumann, TF Parkplatz südl. der Marienstraße Fl.Nrn. 2214/2, 2214/19, 2214/20, 2214/21, PRO TECT Umweltschutz GmbH einschließlich Bescheide zur Verbindlicherklärung vom 31.07.2008 und 20.01.2009 · Abschlussbericht der Sanierung Teilfläche Parkplatz südl. Marienstraße vom 14.10.2010 · Sonstige gutachterliche Altlastenuntersuchungen
Verwendete Verfahren	· Terrestrische Kartierung unter Verwendung der Luftbildaufnahmen · Auswertung der Stadtbiotopkartierung · Auswertung der Planungen Parkplatz südlich der Marienstraße ein schließlich Plan zur Begrünung
Schwierigkeiten/ fehlende Erkenntnisse	· Für das Gebiet lagen keine weitergehenden faunistischen Erhebungen vor. Weitergehende Untersuchungen wären eine sinnvolle Ergänzung zu den floristischen Ansätzen (Artenbezogene Strukturen)

10. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

- Durch Vorlage der Bauanträge im Freistellungs –bzw. Baugenehmigungsverfahren ist eine Übersicht möglich. Durch Absteckung, Baubeginnsanzeige und Fertigstellungsanzeige ist der zeitliche Rahmen und Bauablauf zu überblicken.
- Eine weitergehende regelmäßige Überwachung der grünordnerischen Festsetzungen durch die Naturschutzbehörde bzw. durch das Baureferat ist anzustreben.
- Der Altlastenentsorgung ist ein Grundwassermonitoring angeschlossen, die Messstellen liegen zum Teil im Geltungsbereich.
- Im Bebauungsplan wird in den Festsetzungen eine Abstimmung mit dem Umweltamt beim Auffinden von Schadstoffen oder bei der Sanierung von Flächen mit Altlastenverdachts gefordert.

11. Zusammenfassung

Das Bebauungsplanaufstellungsverfahren beinhaltet eine notwendige Anpassung des aus dem Jahr 1996 stammenden Bebauungsplans an die bereits durch Bebauung und Sanierung dokumentierte Veränderung des Gebiets. Dabei ist eine angemessene Berücksichtigung bestehender Rechte durch den Bebauungsplan erforderlich, zur Prüfung und Beurteilung ist aber auch die vorhandene Situation vor Ort mit heranzuziehen. Dokumentiert und bereits ausgeführt sind die Altlastensanierung des Parkplatzgeländes südlich der Marienstraße sowie die nachfolgende Herstellung der Parkflächen und der Begrünung.

Aufgrund dieser Tatsachen sind die Umweltauswirkungen durch die Bebauungsplanänderung nicht wesentlich. Dies insbesondere, da die bisher zulässige Nutzung keine wesentlich geänderte Nutzungsstruktur erfährt. Die Absicht gewerblicher Bebauung mit den erforderlichen Stellplatzflächen und der folgenden Versiegelung größerer Flächen ist auch bisher Grundlage des „alten“ Bebauungsplans und somit bestehendes Recht. Die wesentlichen Änderungen betreffen die Geschoßigkeit und die Parkdeckzufahrt an der Regensburger Straße. Dadurch ergeben sich jedoch nur geringe neue Umweltauswirkungen. Beim Bau des großen neuen Parkdecks sind Lärmschutzauflagen zugunsten außerhalb des Bebauungsplangebiets liegender Wohnungen einzuhalten. Bei den Parzellen 1, 2 und 5 bestehen Ansprüche auf passive Lärmschutzmaßnahmen bei Vollauslastung des Parkdecks; allerdings besteht der entsprechende Schutz voraussichtlich bereits.

Auswirkungen auf das Gebiet betreffen in erster Linie die Altlasten. Da der überwiegende Teil des Geltungsbereichs im Altlastenkataster erfasst ist, wurden die Informationen hinsichtlich vorhandener Unterlagen und Gutachten zusammengetragen, in Abstimmung mit dem Umweltamt ausgewertet und notwendige Maßnahmen festgesetzt und erläutert. Durch bereits erfolgte Sanierungsmaßnahmen sind die Erfolge hinsichtlich Boden– und Grundwassersanierung dokumentiert. Die übrigen Bereiche sind klassifiziert. Eine Überwachung ist festgelegt und erfolgt auch über das Grundwassermonitoring.
Im ehemaligen Tankstellenbereich besteht bei Baumaßnahmen Untersuchungserfordernis von Seiten des Bauherrn.

Referat für Stadtentwicklung und Bauen
der Stadt Amberg
Stadtplanungsamt
Bearbeiter: W. Babl
Stand: 07.09.2016