



AMBERG

# **Bebauungsplan Amberg 144 „An der Nordgaustraße“**

## **Begründung**

in der Fassung vom

16.09.2020

Bearbeiter: Patrick Wenzlow B.A. Architecture, Andrea Tomaschek B.A. Architecture

Referat für Stadtentwicklung und Bauen

-Stadtplanungsamt-

## Inhalt

|       |                                                                                                                                                           |    |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.    | Erfordernis der Planaufstellung .....                                                                                                                     | 1  |
| 2.    | Ziele und Zwecke der Planung .....                                                                                                                        | 2  |
| 3.    | Räumlicher Geltungsbereich .....                                                                                                                          | 3  |
| 4.    | Planverfahren .....                                                                                                                                       | 3  |
| 5.    | Ausgangssituation .....                                                                                                                                   | 4  |
| 5.1.  | Rechtliche Vorgaben für das Plangebiet .....                                                                                                              | 4  |
| 5.2.  | Städtebaulicher Bestand .....                                                                                                                             | 7  |
| 5.3.  | Sonstige Planungsgrundlagen für das Plangebiet .....                                                                                                      | 8  |
| 6.    | Flächenbilanz .....                                                                                                                                       | 11 |
| 7.    | Berücksichtigung öffentlicher Belange in der Planung .....                                                                                                | 11 |
| 8.    | Begründung der Festsetzungen .....                                                                                                                        | 14 |
| 8.1.  | Art der baulichen Nutzung .....                                                                                                                           | 14 |
| 8.2.  | Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen .....                                                           | 14 |
| 8.3.  | Abstandsflächen .....                                                                                                                                     | 16 |
| 8.4.  | Gestaltungsfestsetzungen .....                                                                                                                            | 16 |
| 8.5.  | Stellplätze, Garagen mit ihren Einfahrten und Nebenanlagen, Flächen für Gemeinschaftsanlagen .....                                                        | 18 |
| 8.6.  | Verkehrsflächen / Ein- und Ausfahrten .....                                                                                                               | 19 |
| 8.7.  | Geh- und Fahrrecht .....                                                                                                                                  | 21 |
| 8.8.  | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzung Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ..... | 21 |
| 8.9.  | Flächen für Immissionsschutzanlagen und -vorkehrungen und bauliche und technische Immissionsschutzvorkehrungen .....                                      | 22 |
| 8.10. | Werbeanlagen .....                                                                                                                                        | 23 |
| 8.11. | Einfriedungen .....                                                                                                                                       | 24 |
| 8.12. | Entwässerung .....                                                                                                                                        | 25 |
| 9.    | Auswirkungen und Maßnahmen .....                                                                                                                          | 25 |
| 9.1.  | Städtebau .....                                                                                                                                           | 25 |
| 9.2.  | Immissionsschutz .....                                                                                                                                    | 25 |
| 9.3.  | Grunderwerb, bodenordnende und sonstige Maßnahmen .....                                                                                                   | 25 |

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS FÜR FACHBEGRIFFE

---

|            |                                                                                      |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| ABSP       | Arten- und Biotopschutzprogramm                                                      |
| BauGB      | Baugesetzbuch                                                                        |
| BauNVO     | Baunutzungsverordnung                                                                |
| BayBO      | Bayerische Bauordnung                                                                |
| BayStrWG   | Bayerisches Straßen- und Wegegesetz                                                  |
| BayVGH     | Bayerischer Verwaltungsgerichtshof                                                   |
| BVerwG     | Bundesverwaltungsgericht                                                             |
| BImSchG    | Bundesimmissionsschutzgesetz                                                         |
| BMZ        | Baumassenzahl                                                                        |
| BVerwG     | Bundesverwaltungsgericht                                                             |
| DIN 18005  | „Schallschutz im Städtebau“ Teil 1                                                   |
| EEK<br>GMA | Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Amberg vom April 2011, erstellt durch die |
| GMA        | Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, München                             |
| GE         | Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO                                                        |
| GRZ        | Grundflächenzahl                                                                     |
| RRB        | Regenrückhaltebecken                                                                 |
| SO         | Sondergebiet nach § 11 BauNVO                                                        |
| TA Lärm    | Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm                                           |
| TA Luft    | Technische Anleitung zur Reinhaltung von Luft                                        |
| VK         | Verkaufsfläche                                                                       |
| WA         | allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO                                               |

## 1. Erfordernis der Planaufstellung

Das Plangebiet liegt an der Kreuzung Regensburger Straße/Nordgaustraße und beinhaltet die Parzelle 1981 (Teilfläche) Gemarkung Amberg. Momentan befinden sich auf dem Grundstück ein alter Bauernhof und eine Streuobstwiese. Derzeit liegt das Plangebiet innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die baurechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich bisher nach § 34 BauGB. Das Plangebiet befindet sich nach dem aktuellen Flächennutzungsplan in einem Mischgebiet.

Ein Bauträger plant den Abriss des alten Bauernhofs. Die dadurch entstehende Baulücke, soll durch eine verdichtete Wohn- und Gewerbebebauung gefüllt werden. Es wird eine Bebauung angedacht, welche aufgrund der Zahl der Vollgeschosse, der Höhe und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, nicht nach § 34 BauGB zulässig wäre. Um eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung zu gewährleisten ist die Aufstellung eines Bebauungsplans zwingend notwendig.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB gilt die Maßgabe der Innenentwicklung. Die Wiedernutzbarmachung von Brachflächen und die Nachverdichtung (Baulücken, Gebäudeleerstand) sind einer neuen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen vorzuziehen. Der Bebauungsplan überplant einen ehemaligen Bauernhof in Stadtlage und erfüllt somit die Maßgaben der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 3858 m<sup>2</sup>. Die in § 13a BauGB vorgegebene Grenze von 20.000 m<sup>2</sup> wird demnach deutlich unterschritten.

In der Stadt Amberg besteht derzeit eine starke Nachfrage nach Wohnraum; das Angebot kann diese Nachfrage nicht decken. Die Stadt Amberg hat rechnerisch aufgrund der bereits geringfügig rückläufigen Einwohnerzahl keinen besonders großen Wohnflächenbedarf mehr. Der zusätzliche Wohnflächenbedarf ist weitgehend auf die immer noch zunehmenden Einpersonenhaushalte (zusätzlich ca. 300-350 Wohneinheiten bei Trendfortschreibung) und auf die dauerhafte Flüchtlingsunterbringung zurückzuführen. Rechnerisch wäre dieser Bedarf durch die Nutzung aller erschlossenen Baulücken und Leerstände vollständig zu decken. Tatsächlich ist die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer von Baulücken gerade in jüngster Zeit äußerst gering, da, zusätzlich zur Reservierung von Bauplätzen für Angehörige, wegen der Finanzkrise mit Niedrigstzinsen eine Flucht in Sachwerte wie Grundstücke oder „Betongold“ zu beobachten ist. Von 55 in den letzten drei Jahren vom Stadtplanungsamt für Bauwillige empfohlenen Baulücken wurden nur zwei Bauparzellen an die Interessenten verkauft, zwei weitere von den Eigentümern selbst genutzt. Für viele leerstehende Wohnhäuser werden so hohe Preise verlangt, dass für lange Zeit keine Nachnutzung – meistens erst nach einer Sanierung - zu erreichen ist. Bei einer überwiegenden Nachfrage im Eigenheimbereich (neben dem Geschoßwohnungsbau für Flüchtlinge und andere Bedürftige) muss, unter Annahme einer ca. 10-prozentigen Nutzung von Baulücken in den nächsten 10 Jahren und einer mäßigen Flüchtlingsentwicklung, von einem zusätzlichen Wohnbauflächenbedarf von netto ca. 20 ha in der Stadt Amberg ausgegangen werden.

## 2. Ziele und Zwecke der Planung

Auf dem Plangebiet entsteht eine verdichtete Bauweise, welche überwiegend Wohneinheiten, aber auch Gewerbeeinheiten beherbergt. Die Lage an der Regensburger Straße / Nordgaustraße eignet sich für diese Nutzung hervorragend. Dies liegt vor allem an der sehr guten Verkehrsanbindung und den im Umfeld bereits vorhandenen Gewerbeeinheiten.

Es werden drei Gebäudekörper hergestellt. Diese sollen sich von ihrer Kubatur und Ausrichtung an die Bebauung in der Umgebung anpassen. Der Gebäudekörper zur Regensburger Straße fügt sich in das Straßenbild ein. Maßgebend sind hierfür die Bestandsgebäude Regensburger Straße 66, 64, 62 und 60. Dies betrifft vor allem die Dachform, Firstrichtung und Anzahl der Vollgeschosse. Zur Nordgaustraße hin orientiert sich ein Gebäudekörper an der Bestandsbebauung in der Feldbauerstraße. Primär werden die Punkthäuser Feldbauerstraße 1, 3 und 5 zur Orientierung herangezogen. Das zukünftige Gebäude wird eine etwas niedrigere Gesamthöhe und Vollgeschoszahl als die bestehenden Punkthäuser aufweisen. Dies dient der besseren Einpassung in das Gebiet. Ebenfalls wird dadurch der neue Gebäudekörper, von der Regensburger Straße aus, nicht störend oder überdimensioniert wahrgenommen. Als Dachform ist ein Flachdach, welches wenn begrünt wird, vorgesehen.

Im westlichen Bereich des Plangebietes wird eine Riegelbebauung angedacht. Diese wird maximal drei Vollgeschosse besitzen und orientiert sich an der Reihenhausbauung Holbeinstraße 9 bis 25. Die Abstandsflächen nach Artikel 6 (Art.) Bayrische Bauordnung (BayBO) werden eingehalten. Als Dachform wird ein extensiv begrüntes Flachdach hergestellt.

Die Erschließung des Plangebietes wird hauptsächlich über die Nordgaustraße erfolgen. Dadurch wird beabsichtigt, den Verkehrsfluss der Regensburger Straße nicht negativ zu beeinflussen. Ebenso können so die topographischen Verhältnisse des Plangebietes genutzt werden, um eine Tiefgarage mit möglichst geringem Rampengefälle zu erschließen. Alle Gebäudekörper werden mit Tiefgaragen unterkellert. Dadurch wird möglichst wenig Oberfläche versiegelt.

Um angenehme Wohnverhältnisse zu schaffen, ist es zwingend notwendig, die Tiefgaragen- Dächer intensiv zu begrünen. Gebäudekörper und Nebenanlagen werden, wenn möglich, extensiv begrünt.

Das Plangebiet wird so möglichst effizient und ökologisch bebaut werden. Durch einen hohen Grad der städtebaulichen Nachverdichtungen werden andern Orts Flächen, welche für Bebauung versiegelt werden müssten, eingespart. Auch spricht die Nähe zum Altstadtkern Amberg für eine dichte Bebauung (600m Marienstraße, 900m Altstadt). Durch eine größere Bewohnerzahl entsteht eine erhöhte Kaufkraft. Dadurch wird ein positiver Effekt auf die Einkaufsmöglichkeiten der Regensburger Straße, der Marienstraße und der Amberger Altstadt erwartet. Auf diese Art und Weise soll ein modernes Wohn- und Arbeitsquartier entstehen.

### 3. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt an der Kreuzung Regensburger Straße/Nordgaustraße und beinhaltet die Parzelle 1981 (Teilfläche) Gemarkung Amberg. Der Geltungsbereich wird durch den Grundstückserwerb des Bauträgers bestimmt.



Abb.1: Schrägluftbild des Plangebietes Quelle: Photograph Georgi



Abb.2: Lageplan des Plangebietes

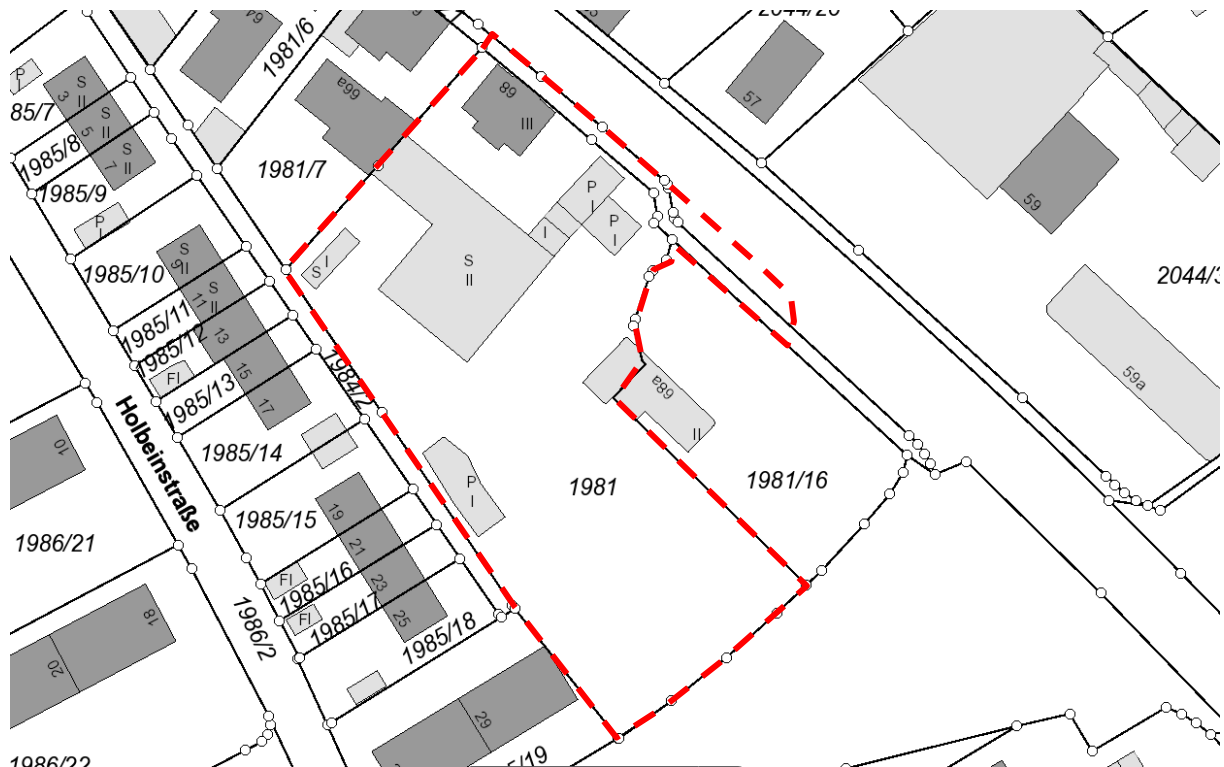


Abb.3: Planbereich AM 144 „An der Nordgaustraße“

### 4. Planverfahren

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt.

Das Verfahren wurde mit dem Aufstellungsbeschluss am 17.12.2018 begonnen.

Gleichzeitig wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange beschlossen.

Die Bekanntmachung erfolgte mit dem Amtsblatt vom 01.02.2019.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 11.02.2019 bis zum 11.03.2019,

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erfolgt vom 11.02.2019 bis zum 11.03.2019,

Von der Durchführung einer Umweltprüfung wird abgesehen.

## **5. Ausgangssituation**

### **5.1. Rechtliche Vorgaben für das Plangebiet**

#### **5.1.1. Landes- und Regionalplanung**

##### ***Landesentwicklungsprogramm Bayern***

Es wird bei den Festlegungen zwischen Zielen (Z) und Grundsätzen (G) unterschieden. Ziele sind verbindliche Vorgaben für die Gemeinden, die Bauleitpläne sind diesen Zielen anzupassen. Die im LEP aufgeführten Grundsätze sind dagegen nicht verbindlich, sie sind aber in der Abwägung mit einzubeziehen. Folgende Umweltrelevante Themen werden im LEP behandelt:

*(G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden durch*

- *die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung*

*(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.*

Bei dem Bauleitplanverfahren AM 144 „An der Nordgaustraße“ handelt es sich um eine städtebauliche Nachverdichtung und wieder Nutzbarmachung einer Brachfläche. Dies ist eine integrierte Siedlungsentwicklung. Die Nähe zur Amberger Altstadt und der Lage innerhalb eines Fachmarktzentrums Regensburger Straße sorgen für keine zusätzlichen Belastungen des Straßenverkehrs oder ÖPNV. Die bereits vorhandenen Verkehrsverbindungen werden genutzt. Eine integrierte Verkehrsentwicklung findet statt. Durch eine Nachverdichtung wird auf die Versiegelung wertvoller Flächen im Außenbereich verzichtet.

##### ***Regionalplan Oberpfalz Nord***

*Wohnortnaher Arbeitsplätze sollen ermöglicht und verbessert werden. Wobei auch die Möglichkeiten moderner Kommunikationsmittel genutzt können.*

Der Planbereich des Bauleitplanverfahrens AM 144 „An der Nordgaustraße“ wird als Mischgebiet nach §6 BauNVO ausgewiesen. In den Gebäuden sollen erdgeschossige Gewerbeeinheiten errichtet werden. In den oberen Geschossen sollen Wohneinheiten entstehen. Durch die Nähe zur Amberg Altstadt und der Lage innerhalb des Fachmarktzentrums Regensburger Straße werden Wohneinheiten in unmittelbarer Nähe zu Arbeitsplätzen errichtet.

### 5.1.2. Flächennutzungsplan der Stadt Amberg



Der Flächennutzungsplan der Stadt Amberg weist den Planbereich als Mischgebiet nach §6 BauNVO aus. Der Bebauungsplan AM 144 „An der Nordgaustraße“ wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Abb.4: Flächennutzungsplan der Stadt Amberg

### 5.1.3. Kommunale Satzungen

#### *Bebauungsplan, Baulinienplan*

Der Planbereich des Bauleitplanverfahrens AM 144 „An der Nordgaustraße“ befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Baulinienplans 05 „Dreifaltigkeit- Südwest“. Dieser ist als einfacher Bebauungsplan nach §30(3) BauGB zu betrachten. Der Baulinienplan 05 „Dreifaltigkeit- Südwest“ stellt nur den Straßenverlauf da. Die Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richten sich übrigen nach §34 BauGB. Mit dem Eintreten der Rechtskraft des Bebauungsplans AM 144 „An der Nordgaustraße“ wird der Baulinienplan 05 „Dreifaltigkeit- Südwest“ in diesem Bereich aufgehoben.



***Sanierungsgebiet***

Der Geltungsbereich des Bauleitplanverfahrens AM 144 „An der Nordgaustraße“ liegt nicht innerhalb eines Sanierungsgebietes.

***Werbeanlagensatzung Altstadt***

Der Geltungsbereich des Bauleitplanverfahrens AM 144 „An der Nordgaustraße“ liegt außerhalb der Werbeanlagensatzung der Altstadt.

***Baumschutzverordnung***

Im Geltungsbereich des Bauleitplanverfahrens AM 144 „An der Nordgaustraße“ gilt die Baumschutzverordnung der Stadt Amberg.

***LSG/ND***

Der Geltungsbereich des Bauleitplanverfahrens AM 144 „An der Nordgaustraße“ liegt nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Naturdenkmäler sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

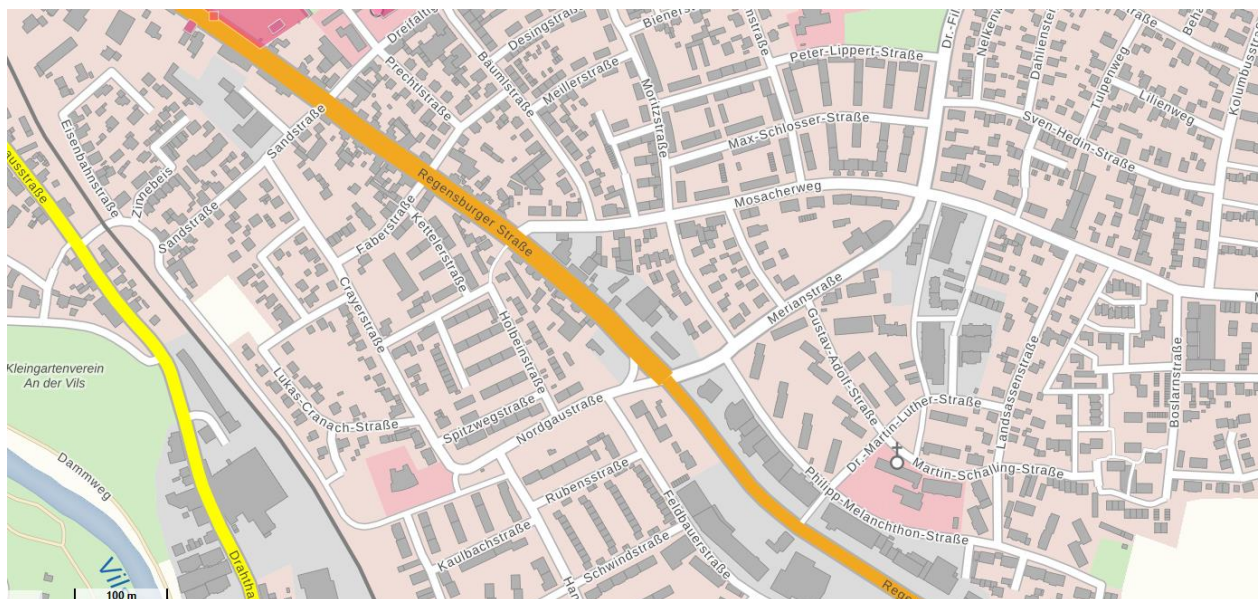
**5.1.4. Baudenkmäler**

Abb.5: Ausschnitt Bayerischer Denkmaltlas Quellen: Bayerischer Denkmaltlas, Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege

Nach Bayerischen Denkmaltlas, des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, befindet sich weder im Planbereich des Bebauungsplan AM 144 „An der Nordgaustraße“ noch in der näheren Umgebung ein Baudenkmal oder Bodendenkmal.

## 5.2. Städtebaulicher Bestand

### 5.2.1. Vorhandene Flächennutzungen

Momentan befindet sich im Planbereich des Bebauungsplans AM 144 „An der Nordgaustraße“ ein alter Bauernhof. Dieser wird nicht mehr bewirtschaftet. Eine erneute Nutzung des Bauernhofes ist nicht zweckmäßig. Die Fläche befindet sich nach Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Amberg innerhalb eines Fachmarktzentrums. Der momentane Leerstand sowie die Nutzung als Bauernhof stellt in diesem Stadtgebiet einen städtebaulichen Missstand dar.

### 5.2.2. Verkehrsanbindung und Verkehrserschließung

Es werden für das Plangebiet keine neuen Verkehrsanlagen hergestellt. Die Erschließung einer großen Tiefgarage erfolgt über die Nordgaustraßen. Eine kleinere Tiefgarage wird über die Regensburger Straße erschlossen. Die Erschließung über die Regensburger Straße erfolgt über eine rechts-rein-rechts-raus Ausfahrt. Eine Beeinflussung der momentanen Verkehrsverbindungen ist nicht zu erwarten.

### 5.2.3. Ortsbild



Abb.6: Schrägluftbild des Planbereiches AM 144 „An der Nordgaustraße“

Quelle: Photograph Georgi

Das Ortsbild zeigt in diesem Bereich der Stadt Amberg eine Mischung verschiedener Nutzungen. In der Umgebung findet man Geschosswohnungsbau, Freistehende Häuser und Gewerbegebäude mit verschiedenen Geschossigkeiten. Momentan ist in diesem Bereich der Stadt Amberg kein klares Ortsbild zu erkennen.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans AM 144 „An der Nordgaustraße“ wird das Ortsbild einheitlicher gestaltet. Es entsteht ein fließender Übergang zwischen der gewachsenen historischen Ortsbild der Regensburger Straße und dem Fachmarktzentrum an der Regensburger Straße.

### 5.2.4. Ver- und Entsorgung

Aufgrund der geringen Größe des Planbereiches des Bauleitplanverfahrens AM 144 „An der Nordgaustraße“ sind keine zusätzlichen Versorgungseinrichtungen notwendig.

### 5.2.5. Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück Gemarkung Amberg Flnr.1981 ist momentan noch in privatem Besitz. Der Besitz wechselt bei Inkrafttreten der Rechtskraft des Bebauungsplans zur AHS Immobilien und Verwaltungs GmbH. Diese wird den Bebauungsplan umsetzen.

### 5.2.6. Sozialstruktur

Im Planbereich des Bauleitplanverfahrens AM 144 „An der Nordgaustraße“ entstehen Arbeitsplatznahe Wohneinheiten. In 250m Entfernung befindet sich Barbara-Grundschule, 490m entfernt befinden sich die Weiterführenden Schulen Gregor-Mendel-Gymnasium und Dreifaltigkeits-Mittelschule. Ein Bolz- und Spielplatz ist in 490m Entfernung zu finden. Versorgungseinrichtungen und Ärzte sind in der näheren Umgebung fußläufig zu erreichen. Alle Einrichtungen für eine gute Sozialstruktur sind in der näheren Umgebung vorhanden.

## 5.3. Sonstige Planungsgrundlagen für das Plangebiet

### 5.3.1. Gutachten

#### **Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des BPlans An der Nordgaustraße, AM 144 in der Stadt Amberg, von Geo.Ver.S.Um (23.06.2019)**

Zusammenfassung:

Die Stadt Amberg plant die Aufstellung eines Bebauungsplans "An der Nordgaustraße, AM 144" südlich der Regensburger Straße mit Festsetzung als Mischgebiet (MI). Im Flächennutzungsplan ist die Planungsfläche bereits als Mischgebiet MI dargestellt. Der Bebauungsplanvorentwurf sieht Wohn- und Gewerbenutzung vor, wobei nur das nördliche Gebäude Haus A im Erdgeschoß als Gewerbeeinheiten (Büro- und/oder Dienstleistungsnutzung) geplant werden. Die Planungsflächen werden Geräusche von den umliegenden Straßen und benachbarter Betriebe ausgesetzt sein. Die vorliegende schalltechnische Untersuchung kommt zum Ergebnis, dass das Plangebiet mit Festsetzungen zum passiven Schallschutz als Mischgebiet die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen erfüllen kann. Gesundes Wohnen und Arbeiten ist bei Umsetzung der Festsetzungen somit gewährleistet, Beeinträchtigungen des benachbarten Betriebes (Einschränkung der betrieblichen Aktivitäten) oder Anwohner (zusätzliche Geräuschbelästigung) sind nicht zu erwarten.

**Aufgrund des Gutachtens werden folgende Festsetzungen getroffen und Hinweise übernommen:**

#### **Festsetzungen:**

(1) Die im Plan gekennzeichnete Fassadenseite Nordost des Hauses B ist nach DIN 4109 dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassade das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf.  $R'_{w,ges}$  gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

| <i>Nutzung</i>                              | <i>Lärmpegelbereich</i> | <i>erf.<br/><math>R'_{w,ges}</math></i> |
|---------------------------------------------|-------------------------|-----------------------------------------|
| <i>Bettenräume in Krankenanstalten u.ä.</i> | <i>III</i>              | <i>40 dB</i>                            |
| <i>Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä.</i>   |                         | <i>35 dB</i>                            |
| <i>Büroräume u.ä.</i>                       |                         | <i>30 dB</i>                            |

(2) Die im Plan gekennzeichneten Fassadenseiten Nordwest des Hauses A, Nord und Südost des Hauses C sowie Südost und Nordwest des Hauses D sind nach DIN 4109 dem Lärmpegelbereich IV zuzuordnen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassade das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf.  $R'w_{ges}$  gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

| <i>Nutzung</i>                              | <i>Lärmpegelbereich</i> | <i>erf.<br/><math>R'w_{ges}</math></i> |
|---------------------------------------------|-------------------------|----------------------------------------|
| <i>Bettenräume in Krankenanstalten u.ä.</i> | <i>IV</i>               | <i>45 dB</i>                           |
| <i>Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä.</i>   |                         | <i>40 dB</i>                           |
| <i>Büroräume u.ä.</i>                       |                         | <i>35 dB</i>                           |

(3) Die im Plan gekennzeichneten Fassadenseiten Nordost und Südost des Hauses A sowie Nordost des Hauses D sind nach DIN 4109 dem Lärmpegelbereich V zuzuordnen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassade das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf.  $R'w_{ges}$  gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

| <i>Nutzung</i>                              | <i>Lärmpegelbereich</i> | <i>erf.<br/><math>R'w_{ges}</math></i> |
|---------------------------------------------|-------------------------|----------------------------------------|
| <i>Bettenräume in Krankenanstalten u.ä.</i> | <i>V</i>                | <i>50 dB</i>                           |
| <i>Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä.</i>   |                         | <i>40 dB</i>                           |
| <i>Büroräume u.ä.</i>                       |                         | <i>40 dB</i>                           |

(4) Bei ausgebauten Dachgeschossen mit darunter liegenden schutzbedürftigen Räumen gilt für das Dach dasselbe Gesamtschalldämm-Maß wie für die Fassaden.

(5) Das erforderliche Schalldämmmaß von Fenstern für die schutzbedürftigen Fassadenseiten ist nach DIN 4109 und VDI 2719 zu bestimmen.

(6) Die Festlegung der Schallschutzklassen für die Fenster bestimmt sich nach VDI 2719.

(7) Werden schutzbedürftige Räume ausschließlich über gekennzeichnete Fassadenseiten über Fenster belüftet, wird der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen erforderlich.

(8) Im Baugenehmigungsverfahren muss die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 nachzuweisen sein.

#### **Hinweise:**

Die Planungsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Verkehrslärm von der vorbeiführenden Regensburger Straße ebenso ausgesetzt wie dem Gewerbelärm benachbarter Betriebe. Die Orientierungswerte nach DIN 18005 sowie Immissionsrichtwerte nach 16. BImSchV und TA Lärm können teilweise überschritten werden. Die in den Festsetzungen formulierten Schalldämmmaße sind Mindestanforderungen. Höhere Schalldämmmaße der Außenbauteile sind empfehlenswert, um auch zukünftig



erhöhten Anforderungen an die Lärmvorsorge zu gewährleisten. Dies wird ausdrücklich empfohlen für die westliche Fassadenseite.

**Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) von Rudolf Leitl (Diplom-Forstwirt, univ.) 16.10.2019**

Durch die für das Projekt notwendiger Baufeldräumung des gesamten Areals (nach den vorliegenden Planungen) werden leider alle bestehenden Grünstrukturen verloren gehen.

Nach der vorliegenden Flächenbilanzierung werden nach Realisierung der Bebauung rein nach überbauter Fläche statt der bisher 1644 qm dann 1797 qm überbaut sein. Hinzu kommt aber eine noch nicht genauer quantifizierte Fläche intensiver Gründächer auf den auskragenden Tiefgaragen und teilweise extensiver Gründächer auf den niedrigeren Gebäuden. Insgesamt steht dadurch nach Projektabschluss dann sogar eine größere Grünfläche zur Verfügung als derzeit.

Verloren gehen aber die wertvollen Strukturen der alten Obstbäume. Dies sind insgesamt

- 8 Apfelbäume (Stammdurchmesser 20 bis 55 cm, Kronendurchmesser 5 bis 9 Meter)
- 5 Birnbäume (Stammdurchmesser 20 bis 30 cm, Kronendurchmesser 4 bis 6 Meter)
- 3 Kirschbäume (Stammdurchmesser 15 bis 45 cm, Kronendurchmesser 5 bis 9 Meter)
- Je ein Zwetschgen- und ein Walnussbaum

Einige der Bäume weisen größere Totholzanteile und Mulmhöhlen auf.

Ebenso gehen mehrere andere schwächer dimensionierte Bäume (Esche, Bergahorn, Birke, Blaufichten), Gebüschstrukturen (Weißdorn, Hartriegel, Hasel, Brom- und Himbeere), große Bereiche mit Rankpflanzen (Wilder Wein, Efeu und Schlingknöterich) und mesophiles und nährstoffreiches Grünland mit Hochstaudenfluren verloren. All diese Strukturen bildeten die Grundlage für ein reiches Insektenleben. Verloren gehen etwa 250 qm Hecken und Gebüsch-Strukturen.

Da sich dieser Obstgarten bisher als phasenweiser Trittstein für mehrere Fledermausarten und auch als Brutlebensraum für ein paar Vogelarten gezeigt hat, sollten solche Strukturen auch in der Neupflanzung des Areals begründet werden.

**Aufgrund der untersuchten Belange sind folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan einzubinden:**

- Pflanzung einer ähnlichen Anzahl und Sortenzusammensetzung von Hochstamm-Obstbäumen (Minimum 12 Apfel- und/oder Birnbäume)
- Pflanzung von Heckensträuchern bestehend aus einheimischen Arten wie Weißdorn, Haselmuss, Schwarzer Holunder, Heckenrose, Heckenkirsche, u. a.

- Pflanzung von Rankpflanzen (insbesondere wildem Wein) an geeigneten Stellen der neuen Gebäude oder ersatzweise an Rankgerüsten zwischen den Gebäuden (auch an Zäunen möglich)
- Ersatz der verlorengehenden Baumhöhlen und Nistkästen durch 12 Vogelnistkästen (Anbringung vorerst an den Pfosten für die Stabilisierung der zu pflanzenden Obstbäume, später dann direkt an den Obstbäumen)

**Vor Ausführung dieser Maßnahmen ist der Stadt Amberg ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der genehmigt werden muss.**

Da Laubtotholz und dessen verschiedenen Zersetzungsstadien ein wichtiges Substrat für viele Arten von Insekten und Pilzen ist, sollten die Stammstücke und stärkeren Äste der zu fällenden Obstbäume nicht als Brennholz aufgearbeitet werden, sondern könnten an einem geeigneten Standort (z.B. Streuobstwiese bei Rammertshof) als Dreibeine und Totholzhaufen ausgebracht werden und so vielen Arten als Lebensraum dienen.

Fazit: Die vorgeschlagenen Festsetzungen werden entsprechend der rechtlichen Möglichkeit als Festsetzungen bzw Hinweise in den Bebauungsplan übernommen.

### 5.3.2. Einzelhandelsentwicklungskonzept

Im Planbereich gilt das als Satzung der Stadt Amberg beschlossene Einzelhandelsentwicklungskonzept. Es können sich nur Mischgebietsverträgliche Einzelhandelsbetriebe oder Gewerbebetrieben ansiedeln die dem Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Amberg entsprechen.

## 6. Flächenbilanz

| Flächenbilanz              |          |
|----------------------------|----------|
| Gebiet nach BauNVO         | Fläche   |
| Mischgebiet nach §6 BauNVO | 0,386 ha |
| Gesamt:                    | 0,386 ha |

## 7. Berücksichtigung öffentlicher Belange in der Planung

### *Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse*

Verkehrslärm sowie Gewerbelärm wurden in einer schalltechnischen Untersuchung des Büros Geo.Ver.S.Um untersucht. Die vorgeschlagenen Festsetzungen für den Bebauungsplan wurden übernommen. Aus Sicht des Lärmschutzes sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben. Geruchsbelästigungen sind in diesem Bereich der Stadt Amberg nicht erwarten.

### ***Ausreichende Belichtung und Belüftung***

Im Planbereich des Bebauungsplans AM 144 „An der Nordgaustraße“ gelten nicht die Abstandsflächen nach Bayrischer Bauordnung. Die Abstände der Baufenster liegen allerdings weit genug auseinander um eine gesunde und ausreichende Belichtung und Belüftung der Gebäudekörper zu gewährleisten. Negative Auswirkungen auf die bestehende Nachbarbebauung sind nicht zu erwarten.

### ***Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung***

Die AHS Immobilien und Verwaltungs GmbH hat vor überwiegend Wohneinheiten herzustellen. Dabei handelt es sich um arbeitsnahe Wohneinheiten. Der Bedarf an Wohneinheiten in der Stadt Amberg wird so gesenkt.

### ***Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen***

In der näheren Umgebung sind bereits soziale Einrichtungen (Schulen, Kindergärten etc.) vorhanden. Bei der Umsetzung des Bebauungsplans handelt es sich hauptsächlich um Wohneinheiten mit einzelnen Gewerbeeinheiten. Diese können sich in die bereits vorhandene soziale Bewohnerstruktur der näheren Umgebung integrieren.

### ***Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung***

Bei den Gebäudekörpern handelt es sich um Geschosswohnungsbauten. Die Wohneinheiten werden entweder verkauft oder vermietet. Der Kauf von Wohnungen sich zumeist kostengünstiger und so einem breiten Bevölkerungsgruppe zugänglich.

### ***Bevölkerungsentwicklung***

Aufgrund der geringen Größe des Planbereiches ist keine größere Bevölkerungsentwicklung zu erwarten.

### ***Sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, Bildungswesen, Sport, Freizeit und Erholung***

Wie bereits unter Punkt 5.2.6 Sozialstruktur erläutert befinden sich soziale Einrichtungen, Schulen, Sporteinrichtungen etc. in fußläufiger Entfernung um den Planbereich.

### ***Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile***

Bei dem Bauleitplanverfahren AM 144 „An der Nordgaustraße“ handelt es sich um die wieder Nutzbarmachung einer Brachfläche. Diese wird den Begebenheiten der Fachmarktstruktur Regensburger Straße und der historisch gewachsenen Struktur Regensburger Straße angepasst. Durch die neue Bebauungsstruktur wird ein Übergang zwischen der historischen gewachsen Struktur und der Fachmarktstruktur geschaffen.

### ***Öffentlicher Personennahverkehr***

Für das Plangebiet sind keine neuen oder zusätzlichen Maßnahmen für den öffentlichen Nahverkehr nötig.

***Nicht motorisierter Verkehr***

Die fußläufige Erreichbarkeit von Versorgungs- und Sozialeinrichtungen fördert den nicht motorisierten Verkehr für die Anwohner.

***Von der Gemeinde beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzepte oder sonstige beschlossene städtebauliche Planungen***

Im Planbereich gilt das als Satzung beschlossene Einzelhandelsentwicklungskonzept. Dieses sieht im Planbereich keine innenstadtrelevanten Sortimente vor.

***Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie der Landschaft und der biologischen Vielfalt***

**Mensch:** Im Plangebiet entstehen keine für den Menschen belastenden Gewerbeeinheiten. Klimaschädliche, gesundheitsschädliche oder sonstige Einflüsse sind nicht zu erwarten.

**Tiere:** Die beauftragte saP hat nachgewiesen, dass der Planbereich für mehrere Fledermausarten ein Trittstein zwischen Jagdraum und Habitat ist. Für ein paar Vogelarten dient es ebenfalls als Brutlebensraum. Der Verlust dieser ist durch entsprechende Ersatzpflanzungen und sonstige Maßnahmen entgegenzuwirken.

**Pflanzen:** Aktuell befindet sich im Geltungsbereich eine Streuobstwiese. In der erstellten saP werden entsprechende Ersatzpflanzungen gefordert. Die Ersatzpflanzungen werden entsprechend festgesetzt.

**Boden:** Aufgrund der geringen Größe des Planbereiches sind keine Auswirkungen auf die Bodenverhältnisse zu erwarten. Nach ABSP der Stadt Amberg ist der Planbereich als Siedlungsfläche ausgewiesen.

**Wasser:** Aufgrund der geringen Größe des Planbereiches sind keine Auswirkungen auf die Wasserverhältnisse und Grundwassergewinnung zu erwarten. Grundwasserbelastende Betriebe sind in einem Mischgebiet nach §6 BauNVO nicht zu erwarten.

**Luft:** Aufgrund der geringen Größe des Planbereiches sind keine Auswirkungen auf das Klima zu erwarten. Der Planbereich befindet sich nicht in der Nähe einer Frischluftschneise.

**Klima:** Aufgrund der geringen Größe des Planbereiches sind keine Auswirkungen auf das Klima zu erwarten. Der ABSP der Stadt Amberg weist die Fläche bezüglich Klima Problematiken als Siedlungsfläche aus.



## 8. Begründung der Festsetzungen

### 8.1. Art der baulichen Nutzung

#### *Festsetzung*



2.2 Mischgebiet nach §6 BauNVO  
Ausnahmen nach §6 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

#### *Begründung*

Bereits der Flächennutzungsplan der Stadt Amberg setzt den Planbereich als Mischgebiet nach §6 BauNVO. Es ist eine Mischung von Wohneinheiten und Gewerbeeinheiten geplant. Dies wird die AHS Immobilien und Verwaltungs GmbH entsprechend verwirklichen. Aufgrund der Wohnnutzung und der anliegenden Wohngebiete werden Ausnahmen nach §6 (3) BauNVO nicht zugelassen. Diese Vergnügungsstätten würden sich störend auf die Wohnnutzung auswirken. Ein „Trading-Down“ Effekt könnte aufgrund der bereits vorhandenen Vergnügungsstätten in der Regensburger Straße erwartet werden.

### 8.2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

#### *Festsetzung*

| A |   | A   |          | B   |          | C   |          |
|---|---|-----|----------|-----|----------|-----|----------|
| 1 | 2 | MI  | 4        | MI  | 3        | MI  | 7        |
| 3 | 4 | 0,6 | 2,4      | 0,6 | 1,8      | 0,6 | 4,2      |
| 5 | 6 | SD  | 13m      | FD  | 11m      | FD  | 22m      |
| 7 | 8 | o   | 393,3 NN | a   | 390,6 NN | o   | 389,5 NN |

2.1 A = Bezeichnung Nutzungsschablone

1 = Art der Nutzung

2 = Zulässige Vollgeschosse

3 = Zulässige Grundflächenzahl

4 = Zulässige Geschossflächenzahl

5 = Dachausbildung

6 = Wandhöhe

7 = Bauweise

8 = OK FFB-EG

|                                                                                   |     |                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| GRZ                                                                               | 2.3 | Die Grundflächenzahl (GRZ) darf maximal 0,6 betragen.                                                                                                                                                                               |
| GFZ                                                                               | 2.4 | Die Geschossflächenzahl (GFZ) für den Bereich A darf maximal 2,4 betragen<br>Die Geschossflächenzahl (GFZ) für den Bereich B darf maximal 1,8 betragen<br>Die Geschossflächenzahl (GFZ) für den Bereich C darf maximal 4,2 betragen |
| OK FFB-EG                                                                         | 2.5 | Die Oberkante Fertigfußbodens (OK FFB) im Erdgeschoss (EG) ist in Metern über Normalhöhe (NN) pro Nutzungsbereich festgesetzt.                                                                                                      |
| <b>O</b>                                                                          | 3.1 | offene Bauweise                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>a</b>                                                                          | 3.2 | abweichende Bauweise                                                                                                                                                                                                                |
|  | 3.3 | Baugrenzen                                                                                                                                                                                                                          |

**Begründung**

**Für Planbereich A:** Der Gebäudekörper befindet sich an der Regensburger Straße. Die Baugrenzen orientieren sich an der näheren Umgebung. Für die Grundflächenzahl wird die Höchstzahl für ein Mischgebiet (§6 BauNVO) nach §17 BauNVO festgesetzt. Die offene Bauweise sowie die Wandhöhe des geplanten Gebäudes orientieren sich optisch an der historisch gewachsenen Struktur der Regensburger Straße in Richtung Altstadt. Auch die erlaubte Vollgeschosszahl orientiert sich an dieser Struktur. Diese ist unbedingt zu erhalten. Die Festsetzungen sind entsprechend mit dem Projektträger abgesprochen. Es wird eine GFZ von 2,4 festgelegt. Diese überschreitet die Obergrenze von 1,2 nach §17 BauNVO. Diese Überschreitung ist städtebaulich vertretbar. Es wurde mit einer Überprüfung der Belichtung und Verschattung durchgeführt. Da sich die Gebäudekörper in einer Hanglage befinden, kommt es zu keinen negativen Auswirkungen auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse der umliegenden Bestandsbebauung. Die Belüftungsmöglichkeiten wurden ebenfalls geprüft. Es entstehen keine negativen Auswirkungen auf die Bestandsbebauung. Die allgemeinen gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Planbereich sind gegeben.

**Für Planbereich B:** Der Gebäudekörper befindet sich im hinteren Bereich des Flurstücks 1981 (Teilfläche). Die Baugrenzen orientieren sich an dem Mindestmaß, was aus städtebaulicher Sicht notwendig ist, um eine für Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesunde Belichtung und Belüftung zu gewährleisten. Hierzu wurden bei den Baugrenzen die Abstandsflächen nach Musterbauordnung von 0,4 H beachtet. Aufgrund einer möglichen Länge des Gebäudekörpers von über 50 m wird eine Abweichende Bauweise festgelegt. Da dieser Planbereich nicht vom öffentlichen Straßenraum wahrnehmbar ist, ist dies städtebaulich vertretbar. Die Höhe des Gebäudes sowie die Anzahl der Vollgeschosse orientieren sich an der Bebauung Nordgaustraße und Hohlbeinstraße. Es wird ein optischer Übergang zur Reihenhausbebauung Hohlbeinstraße geschaffen. Für die Grundflächenzahl wird die Höchstzahl für ein Mischgebiet (§6 BauNVO) nach §17 BauNVO festgesetzt. Die Geschossflächenzahl orientiert sich entsprechend der Vollgeschosszahl. Es wird eine GFZ von 1,8 festgelegt. Diese überschreitet die Obergrenze von 1,2 nach §17 BauNVO. Diese Überschreitung ist städtebaulich vertretbar. Es wurde mit einer Überprüfung der Belichtung und Verschattung durchgeführt. Da sich die Gebäudekörper in einer Hanglage befinden, kommt es zu keinen negativen Auswirkungen auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse der umliegenden

Bestandsbebauung. Die Belüftungsmöglichkeiten wurden ebenfalls geprüft. Es entstehen keine negativen Auswirkungen auf die Bestandsbebauung. Die allgemeinen gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Planbereich sind gegeben.

**Für Planbereich C:** Der Gebäudekörper orientiert sich maßgeblich an den Punkthäusern Feldbauerstraße. Die Baugrenzen gewähren eine für Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesunde Belüftung und Belichtung. Aufgrund der geringen Grundfläche und den des Punkthauses sind keine negativen Auswirkungen auf die Belichtungen der umliegenden Bebauung zu erwarten. Die Baugrenzen sind aus diesen Gründen festgelegt wurden. Die Höhe und Vollgeschosszahl des Planbereichs orientiert sich an den Punkthäusern Feldbauerstraße. Der geplante Gebäudekörper kann durch die Festsetzungen nicht größer oder höher werden als die bestehenden Punkthäuser. So soll ein städtebaulicher Übergang zwischen den Gebieten geschaffen werden. Es wird eine GFZ von 4,2 festgelegt. Diese überschreitet die Obergrenze von 1,2 nach §17 BauNVO. Diese Überschreitung ist städtebaulich vertretbar. Es wurde mit einer Überprüfung der Belichtung und Verschattung durchgeführt. Da sich die Gebäudekörper in einer Hanglage befinden kommt es zu keinen negativen Auswirkungen auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse der umliegenden Bestandsbebauung. Die Belüftungsmöglichkeiten wurden ebenfalls geprüft. Es entstehen keine negativen Auswirkungen auf die Bestandsbebauung. Die allgemeinen gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Planbereich sind gegeben.

### 8.3. Abstandsflächen

#### *Festsetzung*

- 4.1 Es gelten nicht die Abstandsflächen der Bayrischen Bauordnung (BayBO). Die Abstandsflächen werden durch die Baugrenzen vorgegeben.

#### *Begründung*

Die Baugrenzen sind auf Hinblick gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse festgelegt wurden. Dazu wurden die Abstandsflächen der Musterbauordnung beachtet. Zusätzlich wurde geprüft, dass obwohl im Falle des Punkthauses (Planbereich C) die Abstandsflächen nicht eingehalten werden, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bestehen und die nachbarschaftlichen Interessen gewahrt bleiben.

### 8.4. Gestaltungsfestsetzungen

#### *Festsetzung*



- 5.1 Vorgegebene Ersttrichtungen

#### *Begründung*

Für den Planbereich A wird eine Ersttrichtung festgesetzt. Diese ist eine Fortführung der Ersttrichtung, welche in der historisch gewachsenen Struktur der Regensburger Straße vorherrscht. Dies ist städtebaulich zwingend notwendig um einen Übergang zwischen der historisch gewachsenen Struktur Regensburger Straße und dem Fachmarktzentrum Regensburger Straße zu schaffen.

***Festsetzung***

- SD 40-45°      5.2      Für Hauptgebäude sind Satteldächer oder versetzte Pultdächer mit einem maximalen Versatz von 1 Meter zulässig. Die Dacheindeckungen sind einfarbig, matt mit Dachziegeln oder Dachsteinen auszuführen. Das Farbspektrum umfasst Rot-, Grau- und Brauntöne. Eine Dachbegrünung ist ebenfalls zulässig. Dachüberstände zur Traufe maximal 0,75m und zum Giebel maximal 0,50m. Dachgauben sind mit einer Länge von maximal 1/2 der Dachlänge auf einer Dachseite zulässig. Ein Kniestock ist mit einer maximalen Höhe von 1 Meter zulässig (außen gemessen von Oberkante Rohdecke bis zur Schnittkante untere Dachkonstruktion). Zwerchgiebel und Gauben dürfen als Flachdach ausgeführt werden

***Begründung***

Im Planbereich A wird ein Satteldach festgelegt. Die Dachneigung orientiert sich an der historisch gewachsenen Struktur der Regensburger Straße. Um einen städtebaulichen Übergang zum Fachmarktzentrum Regensburger Straße zu erzeugen dürfen Gauben und Zwerchgiebel mit Flachdach ausgeführt werden. Die Dachfarbe sowie Material wird auf die in Amberg üblichen Dachfarben festgesetzt. Dies sorgt für ein einheitliches Ortsbild.

***Festsetzung***

- FD              5.3      Für Hauptgebäude sind Flachdächer zulässig. Dachneigung von 0° bis 7°. Die Dächer von Doppel- und Reihenhäuser sind mit gleicher Dachneigung auszuführen. Die Dacheindeckungen sind einfarbig mit roten, grauen oder braunen Dachziegeln, Dachsteinen oder als matt, beschichtetes Blech auszuführen. Eine Dachbegrünung ist ebenfalls zulässig. Nicht zulässig sind Hochglanz Dachziegel oder Dachsteine. Ein Dachüberstand ist nicht zulässig.

***Begründung***

Im Bereich des Fachmarktzentrums Regensburger Straße sind hauptsächlich Gebäudekörper mit Flachdach ausgeführt. Die Planbereiche B und C sollen sich hauptsächlich an der Struktur Fachmarktzentrum orientieren. Ebenso ist es von städtebaulichem Interesse die wieder Nutzbarmachung einer Brachfläche, wie in diesem Fall, optisch herauszuheben. Die Dachfarbe sowie Material wird auf die in Amberg üblichen Dachfarben festgesetzt. Dies sorgt für ein einheitliches Ortsbild.

***Festsetzung***

- 5.4      Photovoltaikanlagen sind auf mindestens 30 % der gesamten Dachflächen aller Hauptgebäude zu installieren. Auf Photovoltaikanlagen kann verzichtet werden sofern mindestens ein Kfz-55 Effizienzhaus hergestellt wird.

***Begründung***

Auf Grund des Klimaschutzes sind nachhaltige Energiegewinnungsmöglichkeiten zwingend festzusetzen. Photovoltaikanlagen sind momentan die effektivsten und kostengünstigsten nachhaltigen Energiegewinnungsmöglichkeiten. Durch eine flächendeckende Versorgung durch nachhaltige Energiegewinnungsmöglichkeiten (z.B. Photovoltaikanlagen) werden Fossile Brennstoffe nach und nach abgelöst. Dies ist ein wichtiger Schritt für die Klimaschutzziele Deutschlands.

Die drei Gebäudekörper werden durch einen Bauträger hergestellt, als zusammenhängendes Wohn- und Arbeitsquartier. Daher ist es entweder möglich auf jedem einzelnen Gebäude 30 % der Dachflächen mit Photovoltaikanlagen zu überbauen oder auf 30 % der gesamten Dachflächen aller Hauptgebäude.

Bei einem Kfz-55 Effizienzhaus handelt es sich um die zweit höchste Effizienzhaus-Klasse nach momentaner Energie-Einsparverordnung (EnEV). Bei einem solchen Bauvorhaben bestehen höchste Anforderungen an die Dämmung und an den Energieträger (zumeist Pelletheizungen oder Wärmelufpumpen). Die Konzeption eines Kfz-55 Effizienzhaus ist oftmals nicht mit Photovoltaikanlagen vereinbar. Deshalb wird bei einem solchen Bauvorhaben auf die Herstellung von Photovoltaik verzichtet.

#### ***Festsetzung***

5.5 Der Bodenbelag der doppelt genutzen Aus- und Zufahrt (Tankstelle + Plangebiet) soll als optisch haptische Abgrenzung in deutlich unterschiedlichen Versionen ausgebaut werden.

#### ***Begründung***

Eine optisch haptische Abgrenzung in Form eines Bodenbelags ermöglicht eine Nutzung der gesamten Ausfahrt, welche beispielsweise bei LKW-Lieferungen für die Tankstelle notwendig wird. Dennoch wird durch die Unterschiedlichkeit des Bodenbelags verdeutlicht, bis zu welcher Grenze die ursprüngliche Gesamtzufahrt in die beiden neuen Teilzufahrten (Tankstelle und Plangebiet) unterteilt wurde. Verkehrsteilnehmer werden unterbewusst durch das Aussehen und auch das Geh- bzw. Fahrgefühl geleitet, welches beim Betreten und Befahren des Bodenbelags entsteht.

### **8.5. Stellplätze, Garagen mit ihren Einfahrten und Nebenanlagen, Flächen für Gemeinschaftsanlagen**

#### ***Festsetzung***

----- 6.1 Umgrenzungen von Flächen für Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen, Nebenanlagen

#### ***Begründung***

Die Umgrenzungen für Stellplätze orientieren sich an den Gebäudekörper und einzelnen sinnvollen Stellen. Diese stellen sind auf die Zu- und Abfahrtsbereiche ausgerichtet. Die Umgrenzungen sind mit dem Projektträger abgesprochen.

#### ***Festsetzung***

|     |                |
|-----|----------------|
| TGa | 6.2 Tiefgarage |
| CP  | 6.3 Carport    |
| St  | 6.4 Stellplatz |

#### ***Begründung***

Um den Stellplatzbedarf der geplanten Gebäude zu erfüllen ist eine Tiefgarage unabdingbar.

Die übrigen Stellplätze sollen geordnet auf den Zu- und Abfahrtsbereich ausgerichtet werden. Dies ermöglicht eine schnell An- und Abreise für Kunden der Gewerbeeinheiten.

***Festsetzung***

- 6.5 Garagen und Carports sind eingeschossig mit Flachdach auszuführen und dauerhaft extensiv zu begrünen.

***Begründung***

In der Regel werden Garagen und Carports mit Flachdach ausgeführt. Sattel und Pultdächer erzeugen eine städtebaulich unangebrachte Höhe für Garagen. Eine Dachbegrünung bei Garagen und Carports ist zwingend notwendig um der Versiegelung von großen Flächen ökologisch entgegenzuwirken. Insbesondere im Hinblick auf die Artenvielfalt und Lebensraum von Insekten.

***Festsetzung***

- 6.6 Tiefgaragendächer sind intensiv zu begrünen.

***Begründung***

Eine intensive Begrünung der Tiefgaragen ist zwingend notwendig. Ohne diese intensive Begrünung kann die maximale Einleitmenge von 15,7 l/s Regenwasser in den Kanal nicht gewährleistet werden. Ebenso ist sie aus ökologischer Sicht zwingend erforderlich. Durch eine intensive Dachbegrünung werden Lebensräume für verschiedene Arten geschaffen.

***Festsetzung***

- 6.7 Park- und Stellplätze sowie Zufahrten sind wasserdurchlässig zu errichten. Bei fugenlos verlegtem Pflaster ist ein Nachweis der Durchlässigkeit zu erbringen. Befestigte Flächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken und soweit möglich wasserdurchlässig herzustellen z.B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster mit mindestens 2 cm Rasenfugen, versickerungsfähigen Betondrainsteinen, wassergebundene Decken, Schotterrasen, Kies oder Spurbefestigungen.

***Begründung***

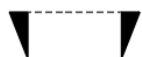
Die Bodenversiegelung muss auf das notwendige Maß begrenzt werden. Dies ist als Methode zu verstehen, mit Grund und Boden schonend umzugehen. Die Verwendung von sickerrfähigen Oberflächen minimiert die Versiegelung und fördert den Erhalt der Grundwasserneubildung am Ort.

**8.6. Verkehrsflächen / Ein- und Ausfahrten*****Festsetzung***

- 7.2 Geh- und Radweg

***Begründung***

Der existierende Geh- und Radweg wird in den Bebauungsplan ungeändert übernommen.

***Festsetzung***

- 7.4 Einfahrtsbereiche

**Begründung**

Der Einfahrtsbereich in der Nordgaustraße wird soweit wie möglich von der Kreuzung Regensburger Straße Nordgaustraße entfernt festgesetzt. Andernfalls sind verkehrliche Störungen auf der Regensburger Straße (einer der Einfahrtsstraßen nach Amberg) zu erwarten.

Die Einfahrtsbereiche zur Regensburger Straße werden aus demselben Grund wie in der Nordgaustraße soweit wie möglich von der Kreuzung Regensburger Straße Nordgaustraße entfernt festgesetzt.

**Festsetzung**

7.5 Einfahrtsbereiche Tiefgarage

**Begründung**

Der Einfahrtsbereich in der Nordgaustraße wird soweit wie möglich von der Kreuzung Regensburger Straße Nordgaustraße entfernt festgesetzt. Andernfalls sind verkehrliche Störungen auf der Regensburger Straße (einer der Einfahrtsstraßen nach Amberg) zu erwarten.

Die Einfahrtsbereiche zur Regensburger Straße werden aus demselben Grund wie in der Nordgaustraße soweit wie möglich von der Kreuzung Regensburger Straße Nordgaustraße entfernt festgesetzt.

**Festsetzung**

7.7 An allen Aus- und Zufahrten an der Regensburger Straße herrscht ein Rechtsabbiegegebot. Die nötigen verkehrsrechtlichen Anordnungen, beispielsweise Beschilderungen, müssen erfolgen.

**Begründung**

Das Rechtsabbiegegebot gewährleistet mehr Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer. Dürfen die ausfahrenden Fahrzeuge nur nach rechts ausfahren, ist die Zufahrt von einfahrenden Fahrzeugen besser erreichbar. Ein Rückstau durch wartende PKW auf der Regensburger Straße wird somit vermieden. Die Gefahrensituation wird um ein gewisses Maß entschärft.

**Festsetzung**

7.8 An allen Aus- und Zufahrten zur Regensburger Straße muss vorwärts ausgefahren werden. Die nötigen verkehrsrechtlichen Anordnungen, beispielsweise Beschilderungen, müssen erfolgen.

**Begründung**

Diese Festsetzung verhindert, dass rückwärts ausfahrende Fahrzeuge den Verkehrsfluss auf der Regensburger Straße/ Bundesstraße B 85 erheblich stören. Somit werden erhebliche Gefahrensituationen mit großem Unfallpotential vermieden.

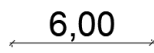
**Festsetzung**

7.9 Der bestehende Radweg muss zur Herstellung einer ausreichenden Anfahrtsicht für die Zufahrt von Plangebiet und Tankstelle auf den Radweg in Richtung Norden entlang der Regensburger Straße verlagert werden. Der Rechtsabbiegestreifen wird somit von etwa 58m auf etwa 33m verkürzt.

**Begründung**

Eine Verkürzung des Rechtsabbiegestreifens von etwa 58m auf etwa 33m bedeutet eine Verlängerung der Gerade des Fahrradweges von etwa 25m. Die Verlegung der Kurve des Fahrradweges beginnt also erst 25m versetzt zur bisherigen Radwegführung. Die gesamte Versetzung des Radweges in Richtung Norden wird demnach erweitert und gewährleistet bessere Sichtbeziehungen zwischen allen Verkehrsteilnehmern. Des Weiteren wird die Breite des Fahrradwegs im Bereich des Fahrradwegumbaus von etwa 2,50 m (bisherige Breite) auf etwa 3,40 m (finale Breite) erweitert, um ein Rangieren und ggf. Umfahren und Ausweichen in Zufahrtsbereichen problemlos ermöglichen zu können. Gefahrenzonen und Unfälle werden durch diese Festsetzungen vermieden.

**Festsetzung**

 7.10 Die Aus- und Zufahrt entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze muss mindestens 6,00 m breit sein.

**Begründung**

Eine Mindestbreite der Aus- und Zufahrt von 6,00 Metern ist notwendig, damit die Zufahrt trotz den beiden an der Geltungsbereichsgrenze entlang platzierten Stellplätzen als Feuerwehrezufahrt genutzt werden kann.

**8.7. Geh- und Fahrrecht****Festsetzung**

7.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen für die Stadt Amberg

**Begründung**

Das Fahrrecht ist zwingend notwendig um ein gefangenes Grundstück der Stadt Amberg zu pflegen.

**8.8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzung Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen****Festsetzung**

8.1 Zu pflanzen ist einer ähnlichen Anzahl und Sortenzusammensetzung von Hochstamm-Obstbäumen von 12 Apfel- und/oder Birnbäume, Stammumfang mindestens 14/16 cm. Die Lage ist nicht bindend jedoch innerhalb der einzelnen Bauparzelle.



8.2 Pflanzung von Heckensträuchern bestehend aus einheimischen Arten wie Weißdorn, Haselnuss, Schwarzer Holunder, Heckenrose, Heckenkirsche, u. ä. Die Lage ist nicht bindend jedoch innerhalb der einzelnen Bauparzelle

8.3 Es sind 12 Vogelnistkästen (Anbringung vorerst an den Pfosten für die Stabilisierung der zu pflanzenden Obstbäume, später dann direkt an den Obstbäumen) für verschiedene Arten herzustellen.



**Begründung**

Aufgrund der angefertigten saP sind diese Festsetzungen notwendig.

**Festsetzung**

11.3 Jegliche Bepflanzungen dürfen an den Aus- und Zufahrten nicht über eine Höhe von 80cm hinausragen.

**Begründung**

Eine Höhenbegrenzung für Bepflanzungen an Aus- und Zufahrten ist sinnvoll, um die Sicht auf Fahrradweg und Straßen, insbesondere die Bundesstraße B 85, bestmöglich zu gewährleisten.

### 8.9. Flächen für Immissionsschutzanlagen und -vorkehrungen und bauliche und technische Immissionsschutzvorkehrungen

**Festsetzung**

9.1 Die im Plan, Maßgeblicher Außenlärmpegel Verkehrs und Gewerbelärm, gekennzeichnete Fassadenseite Nordost des Hauses B ist nach DIN 4109 dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassade das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf.  $R'_{w,ges}$  gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

| Nutzung                              | Lärmpegelbereich | erf.<br>$R'_{w,ges}$ |
|--------------------------------------|------------------|----------------------|
| Bettenräume in Krankenanstalten u.ä. | III              | 40 dB                |
| Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä.   |                  | 35 dB                |
| Büroräume u.ä.                       |                  | 30 dB                |

9.2 Die im Plan, Maßgeblicher Außenlärmpegel Verkehrs und Gewerbelärm, gekennzeichneten Fassadenseiten Nordwest des Hauses A, Nord und Südost des Hauses C sowie Südost und Nordwest des Hauses D sind nach DIN 4109 dem Lärmpegelbereich IV zuzuordnen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassade das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf.  $R'_{w,ges}$  gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

| Nutzung                              | Lärmpegelbereich | erf.<br>$R'_{w,ges}$ |
|--------------------------------------|------------------|----------------------|
| Bettenräume in Krankenanstalten u.ä. | IV               | 45 dB                |
| Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä.   |                  | 40 dB                |
| Büroräume u.ä.                       |                  | 35 dB                |

9.3 Die im Plan, Maßgeblicher Außenlärmpegel Verkehrs und Gewerbelärm, gekennzeichneten Fassadenseiten Nordost und Südost des Hauses A sowie Nordost des Hauses D sind nach DIN 4109 dem Lärmpegelbereich V zuzuordnen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassade das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf.  $R'_{w,ges}$  gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

| <i>Nutzung</i>                              | <i>Lärmpegelbereich</i> | <i>erf.<br/><math>R'_{w,ges}</math></i> |
|---------------------------------------------|-------------------------|-----------------------------------------|
| <i>Bettenräume in Krankenanstalten u.ä.</i> | <i>V</i>                | <i>50 dB</i>                            |
| <i>Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä.</i>   |                         | <i>40 dB</i>                            |
| <i>Büroräume u.ä.</i>                       |                         | <i>40 dB</i>                            |

9.4 Bei ausgebauten Dachgeschossen mit darunter liegenden schutzbedürftigen Räumen gilt für das Dach dasselbe Gesamtschalldämm-Maß wie für die Fassaden.

9.5 Das erforderliche Schalldämmmaß von Fenstern für die schutzbedürftigen Fassadenseiten ist nach DIN 4109 und VDI 2719 zu bestimmen.

9.6 Die Festlegung der Schallschutzklassen für die Fenster bestimmt sich nach VDI 2719.

9.7 Werden schutzbedürftige Räume ausschließlich über gekennzeichnete Fassadenseiten über Fenster belüftet, wird der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen erforderlich.

9.8 Im Baugenehmigungsverfahren muss die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 nachzuweisen sein.

### ***Begründung***

Die Festsetzungen werden entsprechend dem Schalltechnischen Untersuchung von Geo.Ver.S.Um (23.06.2019) festgesetzt.

## **8.10. Werbeanlagen**

### ***Festsetzung***

10.1 Im Baugebiet sind Werbeanlagen nur am Ort der Leistung und in Form von Firmenschildern bis zu einer Größe von 0,6 m<sup>2</sup> unterhalb der Traufe zulässig. Wechsellichtwerbung ist nicht zulässig. Werbebeleuchtung ist zwischen 22 Uhr und 6 Uhr nicht zulässig.

### ***Begründung***

Im Mischgebiet werden Wohn-und Gewerbeeinheiten hergestellt. Um störende Einflüsse durch Werbeanlagen auf die Wohnnutzung zu vermeiden ist es notwendig die Größe der Werbeanlagen zu beschränken. Nächtliche Beleuchtung von Werbeanlagen stört die anliegende Bevölkerung. Damit die Nachtruhe gewahrt bleibt ist eine Werbebeleuchtung zwischen 22 Uhr und 6 Uhr nicht zulässig.

## **8.11. Einfriedungen**

### ***Festsetzung***

11.1 Zum öffentlichen Straßenraum sind Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,30 Meter zulässig. Diese müssen optisch durchlässig sein oder bepflanzt werden. Zwischen den Grundstücken und an der hinteren Grundstücksgrenze sind Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 2 Metern zulässig. Um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten, sind bei allen Einfriedungen Sockel nur in einer Höhe von bis zu 3 cm zulässig. Der Abstand zwischen Geländeoberkante bzw. Sockeloberkante hat mindestens 10 cm zu betragen.

### ***Begründung***

Ein wesentliches Gestaltungselement des öffentlichen Straßenraums ist der Übergang zu den Gärten und Einfahrten. Um ein Straßenbild mit einem Wechsel völlig unterschiedlich hoher Zäune und Mauern auszuschließen, werden für die Einfriedungen entsprechende Höhen festgesetzt. Die Durchlässigkeit für Kleintiere ist zwingend notwendig um eine ökologische Vielfalt im Stadtgebiet zu erhalten. Kleintiere können sich so von Grünarten zu Grünarten bewegen. Eine Lebensraum Vernetzung ist so möglich.

### ***Festsetzung***

11.2 Stützmauern sind mit einer maximalen Höhe von 1 Meter zulässig.

### ***Begründung***

Der natürliche Geländeverlauf soll weitgehend erhalten beziehungsweise erkennbar werden. Allerdings ist oftmals eine Stützmauer für die Gartengestaltung notwendig. Deshalb wird die Höhe der Stützmauer auf 1 Meter festgesetzt.

### ***Festsetzung***

11.3 Jegliche Einfriedungen dürfen an den Aus- und Zufahrten nicht über eine Höhe von 80cm hinausragen.

### ***Begründung***

Eine Höhenbegrenzung für Einfriedungen an Aus- und Zufahrten ist sinnvoll, um die Sicht auf Fahrradweg und Straßen, insbesondere die Bundesstraße B 85, bestmöglich zu gewährleisten.

## 8.12. Entwässerung

### *Festsetzung*

- 12.1 Zur Zustimmung nach der Entwässerungssatzung ist ein entsprechender Nachweis einzureichen, dass maximal 40 Liter / (Sekunde x Hektar) = 40 l / (sec x ha) Regenwasser in das Kanalsystem eingeleitet wird.

### *Begründung*

Die Festsetzung musste aufgrund der Kanalsituation Nordgaustraße getroffen werden. Der dortige Regenwasserkanal kann nur diese Einleitmenge zusätzlich fassen. Aus der Einleitbeschränkung ergibt sich ein notwendiges Rückhaltevolumen, um Starkregenereignisse auf dem Grundstück zwischen zu speichern.

## 9. Auswirkungen und Maßnahmen

### 9.1. Städtebau

#### 9.1.1. Bauliche Entwicklung

Die drei möglichen Bauvorhaben werden vom Projektträger AHS Immobilien und Verwaltungs GmbH errichtet. Dies wird voraussichtlich zügig stattfinden. Eine weitere bauliche Entwicklung ist nicht zu erwarten.

#### 9.1.2. Wirtschaftliche Entwicklung

Es werden kleine Gewerbeeinheiten und arbeitsnaher Wohnraum geschaffen. Die Gewerbe- und Wohneinheiten werden aufgrund der Lage an der Regensburger Straße sehr gefragt sein. Die Gewerbeeinheiten sind allerdings zu klein um eine merkliche wirtschaftliche Entwicklung auszulösen.

### 9.2. Immissionsschutz

Bezüglich Lärm wurde ein Schallgutachten angefertigt. Vom Plangebiet wirken keine Emissionen auf die benachbarte Wohnbebauung. Bezüglich der Lärmimmissionen werden entsprechende passive Lärmschutzmaßnahmen festgelegt.

### 9.3. Grunderwerb, bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Das erforderliche Flurstück wird komplett vom Projektträger AHS Immobilien und Verwaltungs GmbH erworben.