

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



| | | |
|--|----------------------|----------------------|
| Beschlussvorlage | Vorlage-Nr: | 005/0019/2004 |
| | Erstelldatum: | öffentlich |
| | Aktenzeichen: | 05.04.2004 |
| Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 81 "Bergsteig Mitte" mit gleichzeitigem 68. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes | | |
| Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: H. Mayer | | |
| Beratungsfolge | 21.04.2004 | Bauausschuss |
| | 03.05.2004 | Stadtrat |

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplans Amberg 81 „Bergsteig Mitte“ mit Festsetzungen und Begründung, und auf der Grundlage des Entwurfes der 68. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung mit Erläuterungsbericht, alle i. d. F. vom 21.04.2004 und der Abwägungsvorschläge in der Anlage 5

- das Abwägungsergebnis der Bürgerbeteiligung und der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange,
- die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
- die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Sachstandsbericht:

Für den aus dem Wettbewerbsergebnis heraus weiterentwickelten Bebauungsplanentwurf der Planungsgruppe Hirner + Riehl / Adler + Olesch wurde im November/Dezember 2003 die Beteiligung der Bürger und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Über das Beteiligungsverfahren hinaus wurden eine Reihe von vertiefenden, städtebaulichen Planungen und Abstimmungen durchgeführt. Dies waren im Wesentlichen die städtebauliche Detailabstimmung des Vorentwurfes mit den Grundstückseigentümern und Vorhabensträgern, Untersuchungen im Hinblick auf die sogenannte „Soziale Mitte“ und des Bereiches des Inter Bergsteigs, der öffentliche Kinderspielplatz, der Freizeit- und Sportbereich, die letztendliche Definition der verkehrstechnischen Erschließung, als auch die Abstimmung mit dem zwischenzeitlich entwickelten Gestaltungskatalog.

Städtebauliche Struktur:

Besonderes Augenmerk wurde auf den Erhalt der ortsteilprägenden Baustrukturen des Rundbaues mit Querbau (sog. Polizeibau) und der beiden Gebäude entlang des Claudiweges als städtebauliche Grundeinheit des zentralen Bergsteigviertels gelegt. Geachtet wurde hier auch darauf, dass im unmittelbaren Wohnungsumfeld private Stellplätze angeboten werden können. Zur Deckung des gesamten erforderlichen Stellplatzbedarfes ist nördlich der Breslauer Str. der Bauraum für ein Parkdeck festgesetzt. Dieses Parkdeck kann auch dem Stellplatzbedarf der Wohngebäude westlich des Claudiweges dienen.

Die Ergänzung im Kernbereich des Bergsteigs erfolgt durch Doppel- und Reihenhäuser mit max. 2 bis 3 Vollgeschossen. Art, Gestalt, Höhenentwicklung und städtebauliche Situierung

der Gebäude sind mit dem Grundstückseigentümer abgestimmt. Durch die Anordnung und die festgesetzte Dichte (GRZ max. 0,4) bleibt die Großzügigkeit der Freiraumgestaltung im Hinblick auf den Gebäudeabstand erhalten (Bestand: GRZ = 0,46). Auf die Neigung der Breslauer Str. und die damit verbundene Höhenstaffelung wurde mit der Aufteilung in 3 Baufenster reagiert.

Für die Flächen östlich der Kirche wurde eine vom Wettbewerbssieger entwickelte flexiblere Bebauung gewählt. In Anlehnung an die prägende umliegende Bebauung ist hier neben Doppel- und Reihenhäusern auch die Errichtung von Einfamilienhäusern möglich.

„Soziale Mitte“ , Inter Bergsteig

Im Entwurfsplan zum Aufstellungsbeschluss ist für den Bereich der bestehenden Ladenzeile die Unterbringung von Kurs- und Gruppenräumen und des Quartiersbüros Samba vorgesehen. Eine Abfrage bei den potentiellen Nutzern und Mietern für diese Räumlichkeiten ergab, dass von deren Seite momentan kein Bedarf besteht.

Das Sportheim des Inter Bergsteig ist stark sanierungsbedürftig. Unter den Gesichtspunkten des momentan fehlenden Platzbedarfes für Kurs- und Gruppenräume und des schlechten baulichen Zustandes des Sportheimes wurden Überlegungen angestellt und eine Planungsstudie erarbeitet, die den Neubau eines Vereinsheimes in Verbindung mit der „Lokalen Ökonomie“ vorsieht. Vom Büro Hirner + Riehl wurde ein Gebäude entwickelt, welches in 2 Nutzungseinheiten, zum einen dem Inter Bergsteig dient, zum anderen multifunktional den Ringern als Trainings- und Wettkampfstätte, dem SKF als möglicher Gruppenraum und den Bewohnern für private Aktivitäten zur Verfügung steht.

Aus städtebaulicher und stadtgestalterischer Sicht ist der Abschluss der Breslauer Str. in der geplanten Form wünschenswert. Das neue Gebäude ist planungsrechtlich in den Bebauungsplan eingearbeitet um, wenn auch nicht kurzfristig, eine Realisierung zu ermöglichen.

Das bestehende Sportheim besitzt Bestandsschutz.

Ebenso bleibt auch weiterhin die Option erhalten, im EG der Ladenzeile Gruppenräume für soziale Zwecke unterzubringen.

Verkehrstechnische Erschließung

Die Erschließung des Bergsteiges baut auf ein hierarchisch abgestuftes Straßensystem auf. Aus dem Kern der Wohnbebauung (verkehrsberuhigter Bereich) heraus werden die Straßen über Sammelstraßen (Gerresheimer Str., Rosenthal Str.) zur Stadtmitte (Leopoldstr.) und über die großzügigen Straßenquerschnitte im Gewerbegebiet „Franzosenäcker“ an die B 85 und somit an die regionalen und überregionalen Verkehrswege angeschlossen. Nach wie vor ist eine Anbindung an die AS 27 auf das Gemeindegebiet Kümmersbruck vorgesehen (liegt nicht im Geltungsbereich). Die fahrtechnische Erschließung des zentralen Wohnbereiches ist zwar teilweise rückläufig erschlossen, aber gerade diese Tatsache trägt erheblich zur Verkehrsberuhigung des gesamten Quartiers bei. Eine direkte Anbindung der Königsberger Str. oder der Breslauer Str. an die Rosenthalstr./ Straße „Am Bergsteig“ würde einen erheblichen, teilweise sogar gewerblichen Durchgangsverkehr hervorrufen. Verkehrsberuhigte Bereiche wären nicht möglich. Beide Straßen erhalten jedoch eine Geh- und Radwegverbindung in Richtung Gewerbegebiet Franzosenäcker. Eine Zufahrt der Sozialstation zur Rosenthalstr. ist über ein Fahrtrecht auf dem Geh- und Radweg bis zur Grundstücksgrenze gesichert. Um auch im Bereich des Claudiweges den Durchgangsverkehr zu unterdrücken wird die Fahrverbindung in Höhe der Ladenzeile unterbrochen. Geh- und Radwegverbindungen bleiben erhalten.

Die Lage, Beginn und Ende der verkehrsberuhigten Bereiche wurden gemeinsam mit der Polizei, der Verkehrsbehörde und dem Tiefbauamt entwickelt und definiert. Sie beginnen in der Breslauer Str. nach der Zufahrt zum Parkdeck mit der Neubebauung und dem Spielplatz, umfassen den gesamten Wohnbereich und enden mit dem Vorplatz beim Inter Bergsteig.

Der nördliche Teil beginnt ab der Karlsbader Str. mit den Stellplätzen für den Kindergarten

und erstreckt sich ebenfalls auf den gesamten Wohnbereich. Der Ausbau dieser Bereiche erfolgt höhengleich. Die Anordnung von Fahrbereichen, Flächen für ruhenden Verkehr und kleine Grünflächen ergeben einen erlebnisreichen Straßenraum mit hoher Aufenthaltsqualität für Alt und Jung.

Spielplatz, Bolzplatz und Freizeitbereich

Wegen fortgeschrittener Morschungen am Holz wurde der Spielplatz an der Karlsbader Str. im Mai 2003 gesperrt und im Dezember 2003 geräumt.

Für eine verkleinerte aber immer noch großzügige Fläche wurden bereits im Mai 2003 gemeinsam mit Kindern und dem SKF erste Vorstellungen für die Neugestaltung gesammelt, die in die Planung eingeflossen sind. Diese Planung ist in den Bebauungsplan aufgenommen und somit inhaltlich und flächenmäßig gesichert. Der Spielplatz dient Kleinkindern und Kindern der Altersgruppe bis 12/14 Jahren. Der Bau hat bereits begonnen und wird im Mai 2004 fertiggestellt.

Für Jugendliche wurde parallel ein Konzept für eine Spiel- und Freizeitanlage an der Rosenthalstr. entwickelt. Die Anlage besteht aus einem Bolzplatz, Beachvolleyballfeld und einer Streetballanlage. Bolzplatz und Beachvolleyball sind auf der Fläche östlich der Gropiusbauten untergebracht. Zur Abschirmung des vom Spielfeld ausgehenden Lärms ist an der Seite der zwei Wohngebäude Rosenthalstraße Haus-Nr. 14 und Haus-Nr. 16 ein 2,50 m bis 3,00 m hoher, mit Bäumen und Sträuchern begrünter Erdwall vorgesehen. Die Planung dieser Lärmschutzmaßnahme wurde mit der Immissionsschutzbehörde abgestimmt. Nach den schalltechnischen Berechnungen kann auf einen Lärmschutz nicht verzichtet werden. Die Streetballanlage ist auf dem Niveau des Parkplatzes der Kristall - Glasfabrik vorgesehen.

Grünordnung:

Im Wohngebiet sind großzügige Grünflächen vorhanden, teilweise mit altem Baumbestand. Diese vorhandenen Grünstrukturen werden so weit möglich erhalten. Die wichtigen Grünachsen entlang der Gerresheimer Str., der Rosenthalstr., der Breslauer Str. und die zentrale Grünachse werden gestärkt.

Abgängige Bäume, insbesondere im Bereich des Claudiweges werden ersetzt.

Denkmalschutz:

Vom Landesamt für Denkmalpflege wurden die beiden Baracken an der Breslauer Str. als Denkmal beschrieben und in die Denkmalschutzliste eingetragen. Sowohl vom Bundesvermögensamt als auch von Seiten der Stadt Amberg wurde dieser Eintrag nicht befürwortet.

Für die kirchlich und sozial genutzte Baracke ist diese Nutzung weiterhin, wenn auch mit erheblichem baulichen Aufwand, denkbar. Der Bereich ist deshalb als Gemeinbedarfsfläche für kirchliche Zwecke in den Bebauungsplan aufgenommen. Denkbar wäre hier auch eine soziale Nutzung in Verbindung mit dem angrenzenden Kinderspielplatz.

Eine Nutzung der anderen, 2 - geschößigen Baracke ist derzeit und künftig nicht absehbar, so dass sie über kurz oder lang dem Verfall preisgegeben ist. Aus Sicht der sozialen Stadt ist das mit dem negativen Image der Wohnbaracke, auch wenn sie als letzte Zeugin für die Besiedelung des Bergsteiges steht, kontraproduktiv. Das Gebäude ist deshalb im Bebauungsplan als „abzubrechen“ dargestellt.

Anregungen im Beteiligungsverfahren

Anregungen im Zuge der Bürgerbeteiligung gingen nicht ein. Die Abwägung der Anregungen bei der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist in der Anlage 5 dargestellt.

Auf die 3 wesentlichen Anregungen zu Wasserwirtschaft, Naturschutz und den Altlasten wird hier verkürzt eingegangen.

Naturschutz:

Bei der Gebietsausweisung müssen sowohl die bisher nicht beplanten und bebauten Flächen einer grundsätzlichen Beurteilung unterzogen werden als auch die bereits bebauten Flächen auf Nachverdichtung hin untersucht werden.

Eine Nachverdichtung hinsichtlich versiegelter Flächen, Dichte und Geschossigkeit erfolgt in den bereits bebauten Gebieten nicht. Insofern werden auf diesen Flächen bestehende Baurechte nur bestätigt und nicht ausgeweitet. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

Anders verhält es sich mit den bisher unbebauten Bereichen. Diese wurden deshalb auf ihre Zugehörigkeit zum Innenbereich und damit verbundenen bestehenden Baurechten untersucht.

Ergebnis ist hier, dass die Fläche zwischen Fußballplatz und der Kirche dem Innenbereich zuzuordnen ist. Die Dichte der auch im weiteren Umgriff maßgeblich prägenden Bebauung wird durch die Neubebauung nicht überschritten. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

Bei den Flächen der künftigen Freizeitanlage findet keine zusätzliche Versiegelung und somit kein Eingriff statt. Die Brachflächen im südöstlichen Teil zwischen den Straßen „Am Bergsteig“ und Rosenthalstr. werden zum Außenbereich gezählt. Es besteht zwar auf der gegenüberliegenden Straßenseite (Gewerbegebiet Ost) Planungsrecht nach § 30 BauGB, dies kann nach derzeitiger Rechtsauffassung keine Zugehörigkeit zum Innenbereich für die betreffende Fläche auslösen. Auch die noch bestehende Kleingartenanlage kann nicht den im Zusammenhang bebauten Ortsteil prägen.

Der Eingriff ist somit auszugleichen. Der Eingriff wurde bilanziert. Da im Bereich des Bergsteigs keine geeigneten verfügbaren Flächen vorhanden sind wird der Ausgleichsbedarf für ca. 7000 qm im Landschaftsentwicklungsbereich Köferinger Heide in Abstimmung mit Amt 2.3 erbracht.

Altlasten:

Neben dem Hinweis aus dem Amt für Umwelt wurde auch vom Wasserwirtschaftsamt darauf hingewiesen, dass Auffüllungen mit möglichen Altlasten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht auszuschließen sind. Ein Erörterungstermin diesbezüglich fand im März mit dem Umweltamt und dem Wasserwirtschaftsamt statt. Grundsätzlich muss der Altlastenverdacht im Bebauungsplanverfahren abgeklärt werden. Hierzu sind Grobanalysen und bei Erhärtung Fein- und Sanierungsuntersuchungen durchzuführen. Eine Grobanalyse im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erfolgt. Die Flächen des Kinderspielplatzes werden derzeit baubegleitend untersucht.

Wasserwirtschaft:

Der Bereich südlich der Königsberger Str. wird im Trennsystem entwässert. Das Regenwasser wird über das Gelände der Kristall-Glasfabrik und über das Gemeindegebiet Kümmersbruck direkt in den Krumbach eingeleitet. Eine für die Einleitung erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis liegt nicht vor. Ein entsprechendes Wasserrechtverfahren ist erforderlich. Parallel zum Bebauungsplanaufstellungsverfahren wird die öffentlich rechtliche Erlaubnis zur Einleitung des Regenwassers in den Krumbach beantragt. Fragen hinsichtlich einer Rückhaltung und Behandlung des abzuleitenden Regenwassers werden im Verfahren geklärt. Die Ergebnisse werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Für das bestehende Kanalsystem ergeben sich keine wesentlichen Änderungen, da es sich bei der Bebauung überwiegend um Ersatz handelt, untergeordnet um Ergänzung, teilweise werden Flächen wie im Inneren des Rundbaues entsiegelt.

Überschneidung mit vorhandenen Bebauungsplänen:

Der östliche Teil der Rosentalstraße im Geltungsbereich überschneidet sich mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ost“. Dieser setzt als

Knotenpunktausbildung Rosenthalstraße / geplante Verbindungsstraße zur AS 27 einen Kreisverkehr fest. Entsprechend dem neueren Planungsstand der beiden als Satzung beschlossenen Bebauungsplanentwürfe „An den Franzosenäckern“ und „Kleingartenanlage an der Rosenthalstraße“ sieht der neue Entwurf nun eine Kreuzung vor.

Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren:

- Der Geltungsbereich des Entwurfes des Bebauungsplans erstreckt sich auf die Flächen zwischen der Gerresheimer Straße, Rosenthalstraße, Breslauer Straße, Claudiweg, Karlsbader Straße. Enthalten sind auch die Flächen der Sozialstation der Caritas, des Inter Bergsteig, Flächen östlich der Kristallglasfabrik und nördlich der Königsberger Straße. Enthalten sind die Grundstücke:
Gemarkung Amberg: FINrn. 2024/9 Teilfl., 2024/79, 2024/63, 2024/126, 2024/76, 2024/78, 2024/148, 2024/177, 2024/84, 2024/178, 2024/66, 2024/68, 2024/65, 2024/67, 2024/71, 2024/72, 2024/73, 2024/14, 2024/122, 2024/120, 2024/121, 2024/80, 2024/83 Teilfl., 2024/19 Teilfl., 2024/95, 2024/112, 2024/123 Teilfl.
Gemarkung Gärnersdorf: FINrn. 487/1, 487/22 Teilfl., 490/12, 490/13, 490/14, 490/15, 490/16, 500/4, 501/1, 502, 502/1 Teilfl., 504/3, 504/5 Teilfl., 507/ Teilfl.
- Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung und der Änderungsentwurf zur Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung mit Erläuterungsbericht werden nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Amberg für die Dauer eines Monats im Referat für Stadtentwicklung und Bauen ausgelegt. Anregungen der Bürger können in dieser Zeit vorgebracht werden.
- Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgt zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung.
- Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird nicht durchgeführt.

Martina Dietrich (Baureferentin)

Anlagen:

1. Rechtswirksamer Flächennutzungs- und Landschaftsplan, zuletzt geändert mit Wirkung vom 20.09.2003
2. Entwurf der 68. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans mit Erläuterungsbericht i. d. F. vom 21.04.2004
3. Entwurf des Bebauungsplans mit Festsetzungen i. d. F. vom 21.04.2004
4. Begründungsentwurf zum Bebauungsplan i. d. F. vom 21.04.2004
5. Abwägungsvorschläge der Bauverwaltung zu den Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange