

# Stadt Amberg

Marktplatz 11  
92224 Amberg



<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b>	<b>005/0045/2006</b>
	<b>Erstelldatum:</b>	<b>öffentlich</b>
	<b>Aktenzeichen:</b>	<b>01.06.2006</b>
<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 88 "Sonnleite"</b>		
<b>Referat für Stadtentwicklung und Bauen</b> <b>Verfasser: Herr Mayer</b>		
<b>Beratungsfolge</b>	<b>21.06.2006</b>	<b>Bauausschuss</b>
	<b>03.07.2006</b>	<b>Stadtrat</b>

## Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplans Amberg 88, Sonnleite in der Fassung vom 21.06.2006

1. die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB),
2. die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

## Sachstandsbericht:

### **1. Planungsanlass:**

#### Realschule

Seit geraumer Zeit besteht die Absicht die staatliche Realschule an der Fuggerstrasse zu erweitern, da die Schülerzahlen in den bestehenden Räumlichkeiten nicht mehr unterzubringen sind. Derzeit liegt die Schülerzahl bei ca. 1000, wovon ca. 300 in andere Gebäude ausgelagert sind. Die vorhandenen Räume sind für ca. 500 Schüler ausgelegt. Mittelfristig wird die zu erwartenden Schülerzahl vom Schulamt auf ca. 800 geschätzt.

Daraus ergibt sich zum momentanen Stand ein Raumbedarf von:

- 18 Räumen, davon 12 Klassenzimmer
- Eine Einfachturnhalle
- Eine zusätzliche Pausenhallenfläche von ca. 125 qm

Für diese Gesamtgröße ist ein Pausenhof mit einer Fläche von ca. 2500 – 3000 qm erforderlich.

#### Sonnleite

Die Fläche der Flurnummern 1552/2 und 1553/7 zwischen Rammershofer Weg und der bestehenden Wohnbebauung entlang des Ammerthaler Weges wurde von einem Bauträger erworben und soll entsprechend dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit einer Wohnbebauung bebaut werden. Hierzu ist eine Erschließung von der Malteserleite her erforderlich.

Um eine geordnete Entwicklung des Gesamtbereiches zu erreichen wurde für das Gesamtareal Realschule / Sonnleite ein städtebaulicher Entwurf (Rahmenplan) entwickelt. Hierin sind enthalten:

- die erforderlichen Flächen für die staatliche Realschule
- die Schulbau- und Wohnbauflächen
- die Erschließung des Wohngebietes und die Art und das Maß der Wohnbebauung

Die planungsrechtliche Sicherung für das Wohngebiet erfolgt durch den verfahrensgegenständlichen Bebauungsplan. Die Entwicklung des Schulareals wird auf der Grundlage des Rahmenplanes weiterbetrieben.

## **2. Planungskonzept:**

Struktur, Lage und Erweiterungsmöglichkeiten der Realschule

Die Struktur des bestehenden Schulgebäudes ist durch das Prinzip der zentralen Erschließung geprägt. Die Pausenhalle liegt in der Mitte und übernimmt Verteilerfunktion. Kleeblattähnlich sind daran die Gebäudetrakte angeschlossen. Im Wesentlichen sind das die Klassentrakte mit Klassenzimmern und Fachklassen, sowie der Verwaltungstrakt mit Lehrerzimmer, Bibliothek, Sekretariat und Schulleitung. Im Bereich der Pausenhalle befindet sich der halbgeschossige Höhenversatz zwischen westlichem und östlichem Schultrakt. Diese innere Struktur ermöglicht keine einfache, additive Erweiterung, wie beispielsweise bei einer linearen Kammstruktur.

Weitere Einschränkungen bei der Erweiterung ergeben sich durch die Topographie, die Belichtungsflächen bei den bestehenden Klassenzimmern und durch das geschlossene Flursystem (siehe Anlage 2).

Von einer Erweiterung Richtung Norden und/oder Westen sollte daher abgesehen werden. Wenn auch der Eingriff in die bestehende Bausubstanz bei einer südlichen Erweiterung relativ gering gehalten werden kann, so ist sie wegen der negativen Auswirkungen auf die Belichtung der bestehenden Klassenzimmer zu vermeiden.

Eine Erweiterung Richtung Osten hingegen erhält weitestgehend die vorhandene Struktur und Belichtungsverhältnisse. Durch das Andocken an das bestehende Treppenhaus mit einer Erweiterungsfläche der Pausenhalle entsteht eine verlängerte zentrale Achse, sozusagen die „neue Sehne der Schule“. Von hieraus sind unmittelbar der Verwaltungstrakt, der neue Klassentrakt und auch der gesamte Pausenhofbereich erschließbar.

Durch die Situierung des neuen Klassentraktes im Bereich des Rammertshofer Weges verbleibt im Bereich des bestehenden Pausenhofes, abseits der Wohnbebauung im Süden ein großer zusammenhängender Schulhof. Die gesamten, vorhanden Außensportanlagen im Westen der Schule können erhalten bleiben.

Es erfolgt somit eine klare Gliederung und Zuordnung der Funktionen der Außenanlagen und der Gebäude. Die freie Form des Schulerweiterungsbaues führt die geometrisch eher strenge Grundform der Realschule mit der Wohnbebauung und der Turnhalle zusammen.

### Sporthallenstandort

Als Standort für eine neue Turnhalle bietet sich die Fläche des vorhandenen Lehrerparkplatzes an. Eine Bebauung an der Ecke Fuggerstraße / Malteserleite ist aus städtebaulichen Gründen wünschenswert, da zum einen eine wahrnehmbare Raumkante geschaffen und somit die Einmündung zur Malteserleite definiert wird und zum anderen die Malteserleite dann wirtschaftlich beidseitig bebaut ist. Die Zuordnung zur Schule ist funktional und räumlich gegeben. Die vorhandenen Außensportflächen können in Gänze erhalten werden. Die Errichtung der neuen Turnhalle kann zeitlich unabhängig und ohne wesentliche Eingriffe in den laufenden Schulbetrieb geschehen.

## **Wohngebiet Sonnleite**

Die geplante Wohnbebauung schließt die vorhandene Wohnbebauung der Malteserleite in Form einer lockeren Einfamilienhausstruktur und dem leicht geneigten Südhang im Westen ab. Die reizvollen Sichtbeziehungen Richtung Altstadt und Mariahilfberg bleiben durch die gewählte Struktur erhalten. Sämtliche Einfamilienhäuser sind nach Süden ausgerichtet. Es wurde darauf geachtet, dass eine gegenseitige Verschattung weitestgehend vermieden wird. Es entsteht somit eine in sich geschlossene Wohngebiet aus Einfamilienhäusern mit eigener Identität südlich der gewerblichen und schulischen Flächen an der Fuggerstrasse. Unterstützt wird dieser eigenständige Siedlungscharakter durch die Form der Erschließung. Der bisher wegen fehlender baulicher Ausformung nur schwer wahrnehmbare Beginn des verkehrsberuhigten Bereiches (VBB) wird jetzt durch die platzförmige Aufweitung des Einmündungsbereiches mit mittiger Baumstellung am Kreuzungsbereich zur Malteserleite definiert. Hier laufen die bestehende und neue Wohnstrasse zusammen. Im Baugebiet sind ausreichende private (2 Stellplätze/ Wohneinheit) und öffentliche Stellplätze für die insgesamt 12 Einfamilienwohnhäuser vorhanden.

## **Lärmschutz**

Nach den ersten Lärmschutzuntersuchungen sind wesentliche Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm und durch den Lärmeintrag der B 299 und der Fuggerstrasse nicht zu erwarten. Eine geringfügige Erweiterung des Wohngebietes in Richtung Westen (B 299) von ca. 50 m ist ohne aktive Lärmschutzmaßnahmen möglich.

## **Abwasserentsorgung**

Die Abwasserentsorgung für den schulischen Bereich ist in Richtung Fuggerstrasse gewährleistet. Das neue Wohngebiet muss in Richtung Ammerthaler Weg entsorgt werden. Hier sind ausreichende Kapazitäten vorhanden.

## **Naturschutz**

Wegen der Größe der Fläche, dem fehlenden Bebauungszusammenhang, der momentanen landwirtschaftlichen Nutzung und der Erfordernis einer inneren, eigenständigen Erschließung und Bauleitplanung wird die Fläche für das Wohngebiet als Außenbereich eingestuft. Der Eingriff ist nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung auszugleichen. Eine vereinfachte Vorgehensweise entsprechend dem Leitfaden ist nicht möglich, da im Baugebiet Flächen mit Bedeutung für Natur und Landschaft liegen (Obstbaumbestand, Heckenstrukturen).

Es wird darauf geachtet, dass die schützenswerten Heckenstrukturen entlang des Rammertshofer Weges soweit wie möglich erhalten bleiben. Wo dies nicht möglich ist werden diese ersetzt, um die vorhandene Biotopvernetzung aufrechterhalten zu können. Des Weiteren dienen diese Grünzüge der Trennung zwischen Schul- und Wohnbereich.

Die vorhandenen Obstbaumstrukturen im Südwesten der Flurnr. 1552/2 können in ihrer heutigen Qualität nicht erhalten bleiben. Die Flächen sind nicht in der Biotopkartierung enthalten. Nach Aussage der unteren Naturschutzbehörde ist die Fläche grundsätzlich ausgleichbar. Aller Voraussicht nach ist ein Vollaussgleich innerhalb des Baugebietes nicht möglich. Eventuelle Ausgleichsmaßnahmen sollen gebietsnah, zum Beispiel in Form von Renaturierungsmaßnahmen am Ammerbach erfolgen.

Ein Umweltbericht wird im Zuge des Bauleitplanverfahrens erstellt. In einem ersten Scopingtermin wurden Umfang und Tiefe der Untersuchungen mit den wesentlichen Trägern öffentlicher Belange vorbesprochen.

## **Flächennutzungsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche des Geltungsbereiches als Allgemeines Wohngebiet enthalten.

Durch die Erweiterung der Realschule werden aller Voraussicht nach Flächen des bisherigen WA – Gebietes in geringem Maße in Anspruch genommen. Der genaue Flächenbedarf wird in der anstehenden Objektplanung definiert. Im Zuge der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes erfolgt die Feinabgrenzung.

### **Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren:**

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes liegt zwischen der B 299, dem Schulgelände an der Fuggerstraße und Malteserleite und weist folgende Grundstücke auf: Flurnummern, Teilfläche aus 1559, Teilfläche aus 1553/7, 1552/33, 1552/ 40 – 43, Teilfläche aus 1560/13 und 1552/2.
- Der Planentwurf mit Begründung wird nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Amberg im Referat für Stadtentwicklung und Bauen zur Erörterung bereitgehalten. Stellungnahmen der Öffentlichkeit können jederzeit vorgebracht werden.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt zeitgleich mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.

---

Martina Dietrich, Baureferentin

.....  
(Unterschrift Referatsleiter)

### **Anlagen:**

1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan, Stand 19.11.2005, M 1:5000
2. Analyse der Anbaumöglichkeiten an die Realschule, M1.1000
3. Rahmenplan mit Bebauungsplanvorentwurf i.d.F. vom 21.06.2006 Amberg 88 „Sonnleite“