

# Stadt Amberg

Marktplatz 11  
92224 Amberg



<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b>	<b>005/0037/2012</b>
	<b>Erstelldatum:</b>	<b>öffentlich</b>
	<b>Aktenzeichen:</b>	<b>30.04.2012</b>
<b>Bebauungplanaufstellungsverfahren Amberg 107 "Pfalzgrafenring"</b>		
<b>Referat für Stadtentwicklung und Bauen</b> <b>Verfasser: Frau Bärbel Neumüller</b>		
<b>Beratungsfolge</b>	<b>23.05.2012</b>	<b>Bauausschuss</b>
	<b>18.06.2012</b>	<b>Stadtrat</b>

## Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt für das Bebauungplanaufstellungsverfahren  
**Amberg 107 "Pfalzgrafenring"**

auf der Grundlage

- des Bebauungsplanentwurfes in Anlage 2, Fassung vom 23.05.2012
- der Begründung und des Umweltberichts in Anlage 3, Fassung vom 23.05.2012
- der Abwägungsvorschläge in Anlage 4

1. das Abwägungsergebnis über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und über die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange,
2. die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
3. die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Im Planbereich liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Amberg 30 „Pfalzgrafenring“ (Rechtskraft 06.04.1996). Dieser soll mit erlangter Rechtskraft durch den vorliegenden Bebauungsplan Amberg 107 „Pfalzgrafenring“ ersetzt werden.

## Sachstandsbericht:

### **Anlass:**

Angestoßen durch eine Bauabsicht für die Brachflächen am Pfalzgrafenring wurde vom Stadtrat am 05.03.2012 beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen, der den im betreffenden Areal bestehenden Bebauungsplan Amberg 30 „Pfalzgrafenring“ von 1996 ersetzen soll. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet die Flächen zwischen Vils, Stadtgraben, Pfalzgrafenring und Ziegeltor.

Beim Abgleich der durch baulichen Bestand und Umwelteinflüsse bereits vorgegebenen Sachverhalte mit den Festsetzungen des Bebauungsplans ergaben sich Unstimmigkeiten, insbesondere da im rechtskräftigen Bebauungsplan verschiedene Sachverhalte den heutigen Anforderungen nicht genügen.

### **Städtebauliche Planung:**

Nach dem Aufstellungsbeschluss erfolgten die Prüfung, Ergänzung und Abarbeitung der im beschriebenen Themen für die Neuaufstellung.

Die grundlegenden städtebaulichen Maßgaben wurden festgelegt. Sowohl die Struktur als auch die Proportion der Bebauung bilden die Fortsetzung und das räumliche Pendant für das bestehende Hotel- und Geschäftshaus. Auch die Nutzung und Geschossigkeit ist klar definiert und entspricht in etwa dem bisher rechtlich zulässigen Nutzungsmaß.

Damit ist eine Bebauung in klaren Abschnitten möglich, die herrschende Uneindeutigkeit bei der Bebauung (überlanges Baufenster bei gleichzeitig festgesetzter offener Bauweise) ausgeräumt.

Entstehen soll im Straßenbereich eine 2- teilige Bebauung mit je 3 Geschossen und Flachdach, eine gestalterische Verbindung ist zulässig. Im hinteren, südwestlichen Bereich entsteht ein neues Baurecht für die Altanlieger, dafür wird die Nutzungsintensität und die Mischgebiets- und Nebengebäudezone zur Straße hin verschoben, als Ausgleich erhält der Süden eine Aufweitung und Vergrößerung der Grünzonen durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche.

Festgesetzt sind nur die städtebaulich wichtigen Vorgaben hinsichtlich Gebäudestellung, Proportion, Höhe und Dachform. Gestalterisch enthalten die Festsetzungen keine weiteren Vorgaben, dies bleibt Angelegenheit einer guten Objektplanung.

### **Erschließung:**

Die Erschließung erfolgt weiterhin über die bestehende, parallel zum Pfalzgrafenring verlaufende Gebäudeandienung, die Übergangsbereiche öffentliche Fläche - Privatgrundstück werden den Erfordernissen gemäß neu und klar definiert. Eine Straßenbegrenzungslinie ist vorhanden.

Die Hinterliegerbereiche werden über eine Dienstbarkeit erschlossen.

### **Naturschutz:**

Berücksichtigt und hingewiesen wird auf die Biotopkartierung und auf die Ziele des Arten und Biotopschutzprogramms.

Der Grünfläche über der Tiefgarage fehlen die Raumkanten, die vorhandene rückwärtige Bebauung wirkt auch hierdurch willkürlich platziert. Die Grünfläche soll durch Heckenstrukturen räumlich definiert werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Amberg 107 "Am Pfalzgrafenring" verläuft im Wesentlichen in den Grenzen des rechtskräftigen Bebauungsplans Amberg 30 "Am Pfalzgrafenring. Hier sind ca. 4.500 m<sup>2</sup> als Mischfläche ausgewiesen, während der jetzt vorliegende Entwurf lediglich ca. 4.000 m<sup>2</sup> Mischfläche ausweist. Die wertvollen Bereiche südlich des quer verlaufenden Fußwegs bleiben unangetastet. Von einer Erhöhung der Flächenversiegelung ist nicht auszugehen.

Ein Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit der Natur durch den Bebauungsplan Amberg 107 ist nicht notwendig, da die Eingriffe oder zumindest gleichartige Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren (§1aBauGB).

### **Immissionsschutz und Altlasten:**

Die Auswirkungen des Verkehrslärms wurden erfasst und untersucht. Bei einer Verkehrsbelastung von über 30.000 KFZ/24h und einer Nutzung als Mischgebiet war die Erstellung einer immissionsrechtlichen Stellungnahme erforderlich. Die erforderlichen Maßnahmen sind definiert und in die Festsetzungen und die Begründung eingearbeitet worden.

Die Altlastenflächen wurden aufgrund der unterschiedlichen Belastung in 2 Teilbereiche aufgeteilt.

Für den Teilbereich 1 (Fl.Nr. 1880/4) liegt bereits ein Konzept vor, die Sanierung erfolgt voraussichtlich im Juli/August Jahres durch die Stadt Amberg.

Für die ehemalige KFZ– Abstellfläche (Teilbereich 2) besteht ebenfalls Sanierungsbedarf. Hier wurde aufgrund der gutachterlichen Untersuchungen kein umfassendes Sanierungserfordernis festgestellt. Nach der orientierenden Untersuchung wurde aufgrund der Untersuchungsergebnisse für diesen Teilbereich nur eine abfallrechtliche Relevanz des Aushubmaterials festgestellt. Nach Absprache mit den zuständigen Behörden (Wasserwirtschaftsamt Weiden, Amt 3.26 Umweltschutz der Stadt Amberg) wurde einer baubegleitenden Untersuchung und Beseitigung zugestimmt.

**Planungsrecht:**

Aufgrund der geringfügigen Änderungen der Flächendarstellungen bzw. - Aufteilungen wird ein eigenes Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplans nicht erforderlich. Die Anpassung an die Flächen soll durch die geplante Gesamtfortschreibung erfolgen.

**Geltungsbereich:**

Der Geltungsbereich überdeckt im Wesentlichen den ursprünglichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Amberg 30 „Pfalzgrafenring, im Bereich des Durchgangs Fronfeste ist eine Anpassung an die geänderten Wegebeziehungen vorgenommen worden.

Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke:

1864/2 (Teilfläche Pfalzgrafenring), 1880, 1880/2, 1880/3, 1880/4, 1880/5, 1880/6, 1880/7, 1881, 1881/5, 1877, 1878, 1888, 1886 (Teilfläche), 1885 (Teilfläche), 1885/1 (Teilfläche), 791 (Teilfläche), 791/2 (Teilfläche),  
alle Gemarkung Amberg

**Beteiligungsverfahren §§ 3, 4 und 4a Baugesetzbuch:**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte vom 26.03. bis 25.04.2012, in etwa zeitgleich mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung ging 1 Stellungnahme/ Anregung ein, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange ergab 10 abwägungsrelevante Stellungnahmen.

Die Ergebnisse der Beteiligungen und die Abwägungsvorschläge sind in der Anlage 4 nachzulesen, die Anregungen führten nach dem Abwägungsvorgang zu keinen wesentlichen Planänderungen.

---

Markus Kühne, Baureferent

**Anlagen:**

- 1 Übersicht (Luftbild 2010) mit Geltungsbereich, Fassung vom 23.05.2012
- 2 Bebauungsplanentwurf, Fassung vom 23.05.2012
- 3 Begründungsentwurf und Umweltbericht, Fassung vom 23.05.2012
- 4 Abwägungsvorschläge der Anregungen und Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit