

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0001/2014
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	28.11.2013
Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 117 "Bergsteig Mitte II" mit gleichzeitigem 113. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes; hier: Aufstellungsbeschluss		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Frau Angela Tiefel		
Beratungsfolge	15.01.2014	Bauausschuss
	27.01.2014	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt für beide Verfahren (§ 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) - Parallelverfahren) auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplans Amberg 117 "Bergsteig Mitte II" in der Fassung (i.d.F.) vom 15.01.2014 und des Entwurfes zur 113. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung i.d.F. vom 15.01.2014

1. die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB,
2. die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB,
3. 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 und Grundsatzbeschluss zum Abriss der Bestandsgebäude

Der Bebauungsplan Amberg 81 "Bergsteig-Mitte" aus dem Jahr 2005 sieht den Erhalt vorhandener Geschosswohnungsbauten an der Rosenthalstraße und am Claudiweg und die Neuanlage einer größeren Reihenhaussiedlung im östlichen Abschnitt vor. Bis heute konnten erst vier Reihenhäuser verwirklicht werden. Es herrscht in Amberg aber grundsätzlich eine große Nachfrage an Einzelhäusern. Auch werden in diesem südöstlichen Stadtbereich momentan keine weiteren Baugebiete mit Einzelhäusern ausgewiesen. Dies alles wurde von der Verwaltung zum Anlass genommen, den Bebauungsplan mit der Zielvorgabe einer vermehrten Einzelhausbebauung zu überplanen.

Die typischen baulichen Erkennungsmerkmale des Bergsteigs sind der so genannte Polizeibau und der Rundbau. Eine Sanierung dieser beiden Gebäude und der Mietshäuser am Claudiweg ist auf Grund der vorhandenen Bausubstanz unwirtschaftlich. Im Vorgriff zur Bebauungsplanaufstellung beschloss der Stadtrat im September, dass der Polizeibau als ein Wahrzeichen des alten Bergsteigviertels erhalten werden soll, wogegen der Rundbau und die Mietshäuser am Claudiweg abgebrochen werden können. Dies wurde im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.

2. Städtebauliche Konzeption

Die überplante Fläche hat eine Größe von ca. 7 ha. mit drei baulichen Nutzungen. Der Hauptanteil soll einer Wohnnutzung zugeführt werden. Im Südosten ist an Stelle des Rundbaus ein Mischgebiet vorgesehen. Im Übergangsbereich zum Gewerbegebiet Ost ist ein Streifen für Gewerbebetriebe mit eingeschränkten Lärmemissionen geplant.

Durch die Überplanung des Wohngebiets sollen in erster Linie Baugrundstücke für Einzelhäuser (44 Parzellen) entstehen. Auch sind einige Doppelhäuser vorgesehen (4 Parzellen). Eine zentral gelegen Reihenhauszeile, deren nördliche Hausgruppe bereits errichtet ist, wird vom bestehenden Bebauungsplan übernommen (9 Parzellen) worden.

Die grundlegende Zielsetzung des Wohnbaugebiet ist eine kompakte Baustruktur mit einer kleinflächigen Parzellierung. Dadurch können der Bevölkerung kostengünstige Baugrundstücke angeboten werden. Insbesondere der nordöstliche Abschnitt weist eine verdichtete Bauweise mit schmalen Baukörpern auf. Hier liegt die Grundstücksgröße nur zwischen 400 und 500 m². Die beabsichtigte Bereitstellung von günstigen Baugrundstücken wird durch die Stadtbau Amberg GmbH analog zu den Konditionen des städtischen Baulandprogramms erfolgen, dessen Anwendung der Stadtrat in seiner Sitzung im September beschlossen hat.

In der Planung ist an Stelle des Rundbaus eine zusammenhängende, dem runden Verlauf der Rosenthalstraße folgende Gebäudezeile vorgesehen. Dadurch soll dem abzubrechenden Rundbau ein städtebauliches Abbild verschafft werden. Angedacht ist ein Mischgebiet mit einer baulichen Kombination von Wohnen im straßenabgewandten und Gewerbe bzw. Dienstleistung im straßennahen Bereich. Die Mischgebietszeile bewirkt auch eine Lärmabschirmung zwischen allgemeinen Wohngebiet und den Gewerbebetrieben im Südwesten.

Ebenfalls aus Gründen des Immissionsschutzes ist im Osten ein Gewerbegebiet mit Lärmeinschränkungen zum angrenzenden Gewerbegebiet Ost zwischengeschaltet. Das Gewerbegebiet mit Lärmeinschränkung ist bereits im vorhandenen Bebauungsplan festgesetzt.

Das Wohnbaugebiet soll durch einen von Westen nach Osten verlaufenden Grünzug optisch gegliedert werden. Dieser verläuft zum Großteil auf vorhandenen Gehölzbeständen und fluchtet auf das zu erhaltende Polizeigebäude. Der prägnante Baumbestand südlich des Polizeigebäudes wird erhalten und ist als Grünfläche festgesetzt.

3. Denkmalschutz

Die zwei Holzbaracken an der Breslauer Straße stehen unter Denkmalschutz. Die östliche wird für kirchliche Zwecke genutzt. Für die westliche beschloss der Stadtrat einen Abbruch. Dies ist im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt worden. Auf der Fläche der Baracke sind zwei, auf der nach Norden hin anschließenden Freifläche weitere fünf Wohngebäude festgesetzt. Ein Abbruch der Baracke ist erst zulässig nach erteilter Erlaubnis durch die Denkmalschutzbehörde. Diese liegt nicht vor und wurde vom Eigentümer auch noch nicht beantragt. Die Wohnbebauung stellt demnach die zukünftige Entwicklung dar, die nach einem nicht mehr Vorhandensein der Baracke umsetzbar ist.

4. Ergänzende Ausführungen

Die Überplanung des Bebauungsplans Amberg 81 "Bergsteig Mitte" soll nicht durch eine Bebauungsplanänderung erfolgen, sondern es erfolgt die Neuaufstellung des Bebauungsplans Amberg 117 "Bergsteig Mitte II" mit einem reduzierten Geltungsbereich.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt eine schalltechnische Untersuchung hinsichtlich der Auswirkungen des Verkehrs- und Gewerbelärms. Das Anfahren der einzelnen Baugrundstücke mit den Müllfahrzeugen ist auf Grund der beengten Flächenverhältnisse teilweise problematisch. Entsprechend der Stellungnahme der Abfallbehörde kann sich ein weiterer Diskussionsbedarf zur Abstimmung der Abfallentsorgung ergeben.

a) Beschreibung der Maßnahmen mit Art der Ausführung
siehe oben

b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme
siehe oben

c) Kostenanschlag nach DIN 276 oder vergleichbar
keine Angabe möglich

d) Ablauf- bzw. Bauzeiten- und Mittelabflussplan
keine Angabe möglich

Personelle Auswirkungen:

keine

Finanzielle Auswirkungen:

a) Finanzierungsplan
keine Angabe möglich

b) Haushaltsmittel
Für die Untersuchung der Auswirkungen des Verkehrs- und Gewerbelärms wurde ein Gutachten mit einer Auftragssumme von 6.521, 20 € vergeben.

c) Folgekosten nach Fertigstellung der Maßnahme (davon an zusätzlichen Haushaltsmitteln erforderlich)
keine Angabe möglich

Alternativen:

keine

Anlagen:

1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan, zuletzt geändert mit Wirkung vom 04.10.2013;
2. Entwurf der 113. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans i.d.F. vom 15.01.2014 mit Zeichenerklärung und Eintragung des Änderungsbereiches;
3. Entwurf des Bebauungsplans mit Festsetzungen i.d.F. vom 15.01.2014;
4. Bisher vorhandener Bebauungsplan Amberg 81 "Bergsteig Mitte", rechtskräftig seit dem 19.11.2005 (Schwarzweißkopie);