

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b>	<b>005/0025/2015</b>
	<b>Erstelldatum:</b>	<b>öffentlich</b>
	<b>Aktenzeichen:</b>	<b>22.06.2015</b>
<b>Bebauungsaufstellungsverfahren Amberg 117 "Bergsteig-Mitte II" mit gleichzeitigem 113. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes hier: Beschluss zur erneuten frühzeitigen Beteiligung</b>		
<b>Referat für Stadtentwicklung und Bauen</b> <b>Verfasser: Frau Angela Tiefel</b>		
<b>Beratungsfolge</b>	<b>15.07.2015</b>	<b>Bauausschuss</b>
	<b>27.07.2015</b>	<b>Stadtrat</b>

## 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 15.07.2015, des Entwurfes zur 113. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung i.d.F. vom 15.07.2015 und der Abwägungsvorschläge der Anlage 4

1. die Billigung des geänderten Bebauungsplanentwurfes und des geänderten Entwurfes zur 113. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans,
2. das Abwägungsergebnis über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und über die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange,
3. die Durchführung der erneuten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der erneuten 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. 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 des Rundbaus sei nach Aussage des Eigentümers auf Grund der vorhandenen Bausubstanz unwirtschaftlich. Im Vorgriff zur Bebauungsaufstellung beschloss der Stadtrat im September 2013, 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. Geändertes Planungskonzept**

Im vorhergehenden Entwurf vom Januar 2014 waren drei bauliche Nutzungen vorgesehen. Der Hauptanteil sollte einer Wohnnutzung zugeführt werden. Im Südosten war an Stelle des Rundbaus ein Mischgebiet vorgesehen und im Übergangsbereich zum Gewerbegebiet Ost ein Streifen für Gewerbebetriebe mit eingeschränkten Lärmemissionen geplant. Diese Nutzungseinteilung wird weiterhin verfolgt, wobei für das Allgemeine Wohngebiet an der Rosenthalstraße eine Lärmschutzwand zur Kristallfabrik erforderlich sein wird. Die Lage und Dimension der Wand wird durch eine lärmtechnische Untersuchung festgelegt. Ein west-ost-ausgerichteter Grünstreifen mit zum Teil vorhandenen und zu ergänzenden Gehölzen gliedert das Bauquartier und nimmt den vorhanden Geländesprung auf.

Eine weitere Lärmproblematik geht von den Fußballplätzen des Sportvereins und der Vereinsgaststätte an der Breslauer Straße im Norden des Wohngebietes aus. Für das geplante Wohngebiet werden die Vorschriften zum Lärmschutz für Sportanlagen und Gewerbe (Gaststätte) überschritten. Deshalb sieht der Entwurf für den nordöstlichen Teil der Wohnbebauung an der Breslauer Straße und entlang der Grenze zum geplanten östlich gelegenen Gewerbegrundstück eine geschlossene Bebauung mit lärmabschirmender Funktion vor. Diese wird durch eine kettenartige Bauweise, bestehend aus Doppelhäusern und Garagen erzeugt.

### a) Beschreibung der Maßnahmen mit Art der Ausführung

---

### b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme

---

### c) Kostenanschlag nach DIN 276 oder vergleichbar

---

### d) Ablauf- bzw. Bauzeiten- und Mittelabflussplan

---

### **Personelle Auswirkungen:**

-----

### **Finanzielle Auswirkungen:**

#### a) Finanzierungsplan

-----

#### b) Haushaltsmittel

-----

#### c) Folgekosten nach Fertigstellung Maßnahme (davon an zusätzlichen Haushaltsmitteln erforderlich)

-----

### **Alternativen:**

-----

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

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes liegt zwischen Rosenthaler Straße, Breslauer Straße, Claudiweg, Karlsbader Straße und Königsberger Straße.
- Die Planentwürfe werden nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Amberg im Referat für Stadtentwicklung und Bauen zur Erörterung bereitgehalten. Stellungnahmen der Öffentlichkeit können vorgebracht werden.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt zeitgleich mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.

- Im Planbereich liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Amberg 81 „Bergsteig Mitte“. Mit erlangter Rechtskraft des neuen Bebauungsplans kommt der bisher rechtskräftige nicht mehr zur Anwendung.

---

Markus Kühne, Baureferent

**Anlagen:**

1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan, zuletzt geändert mit Wirkung vom 06.03.2015;
2. Entwurf der 113. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans i.d.F. vom 15.07.2015 mit Zeichenerklärung und Eintragung des Änderungsbereiches;
3. Entwurf des Bebauungsplans i.d.F. vom 15.07.2015 (Seite 1-9)
4. Abwägungsvorschläge zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange;