

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0003/2016
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	18.12.2015
Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 117 "Bergsteig Mitte II" mit gleichzeitigem 113. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes hier: Auslegungsbeschluss		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Frau Angela Tiefel		
Beratungsfolge	20.01.2016	Bauausschuss (Tischvorlage)
	01.02.2016	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“ mit Festsetzungen und Begründung in der Fassung (i.d.F.) vom 20.01.2016, des Entwurfes zur 113. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung mit Begründung i.d.F. vom 20.01.2016 und der Abwägungsvorschläge der Anlage 7

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.

Sachstandsbericht:

- 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

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.

Das typische bauliche Erkennungsmerkmal des Bergsteigs ist der so genannte Rundbau. Eine Sanierung des Rundbaus sei nach Aussage des Eigentümers auf Grund der vorhandenen Bausubstanz unwirtschaftlich. Im Vorgriff zur Bebauungsplanaufstellung beschloss der Stadtrat im September 2013, dass der Rundbau und die Mietshäuser am Claudiweg abgebrochen werden können. Dies wird im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.

2. Verkleinerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans

In der Planungsphase wurden von der Verwaltung unterschiedliche Nutzungs- und Erschließungsvarianten unter Einbeziehung der Stadtbau Amberg, Eigentümer der überwiegenden Baugrundstücke, diskutiert. Für das straßenumschlossenen Dreieck Rosenthalstraße, Breslauer Straße und Claudiweg hat sich die Planungsabsicht verfestigt. Wegen des aktuellen Zeitdrucks bei der baulichen Verwertung dieses Areals, soll dieser Planungsabschnitt vorab zur Planreife gebracht werden. Zeitlich anschließend wird für den größeren, östlichen Bereich (2. Planungsabschnitt) die Planung fortgeführt.

3. Städtebauliches Konzept des verkleinerten Bebauungsplanentwurfes

Zur Aufwertung des mittleren Teils des Stadtteils Bergsteig werden die Geschoßwohnungsbauten mit nicht mehr zeitgemäßen niedrigen Wohnstandards durch Neubauten ersetzt. Dabei wird ein Mischgebietsstreifen mit geringeren Schallschutzanforderungen zwischen dem südlich der Rosenthalstraße angrenzenden Gewerbegebiet und dem Allgemeinen Wohngebiet im Nordosten geschaltet. Die Gebäude des Mischgebietes nehmen die halbrunde Form des Bestandsgebäudes auf und werden zur Lärmabschirmung für das Allgemeine Wohngebiet als geschlossene Bauweise festgesetzt.

Straßenmäßig ist das Gebiet durch die drei außenliegenden Ortsstraßen erschlossen. Ein Hinterliegergrundstück kann über einen Privatweg angefahren werden. Das Gebiet war bereits seit mehr als 50 Jahren bebaut. Durch die nur vorgesehene bauliche Nutzung erfolgt keine zusätzliche Überbauung und Versiegelung und damit keine Verpflichtung für einen naturschutzfachlichen Ausgleich. Für die neue Nutzung wurde ein Lärmgutachten erstellt.

4. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Fachstellen

Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen eingebracht. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung sind in der Anlage 7 zusammengestellt.

Personelle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen:

a) Finanzierungsplan

b) Haushaltsmittel

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

Alternativen:

Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren:

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes liegt zwischen Rosenthalstraße, Breslauer Straße und Claudiweg und weist folgende Grundstücke auf: 2024/63 Teilfläche (TF), 2024/80, 2024/83 TF, 2024/95, 2024/112, 2024/120 TF, Gemarkung Amberg.
- Die Planentwürfe mit Begründungen werden nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Amberg für die Dauer eines Monats im Referat für Stadtentwicklung und Bauen ausgelegt. Stellungnahmen der Öffentlichkeit können in dieser Zeit vorgebracht werden.
- Die öffentliche Auslegung erfolgt zeitgleich mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.
- Im Planbereich liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Amberg 81 „Bergsteig Mitte“, rechtskräftig seit dem 19.11.2005. Mit erlangter Wirksamkeit kommt im Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans der bisher rechtskräftige nicht mehr zur Anwendung.

Anlagen:

1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan, zuletzt geändert mit Wirkung vom 18.09.2015;
2. Entwurf der 113. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans i.d.F. vom 20.01.2016 mit Zeichenerklärung und Eintragung des Änderungsbereiches;
3. Begründung zum Entwurf der Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung i.d.F. vom 20.01.2016;
4. Entwurf des Bebauungsplans mit Festsetzungen i.d.F. vom 20.01.2016;
5. Begründung zum Bebauungsplanentwurf i.d.F. vom 20.01.2016;
6. Umweltbericht zum Bebauungsplanentwurf i.d.F. vom 20.01.2016;
7. Abwägungsvorschläge der Bauverwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange;