



|                                                                                                                                                                            |                      |                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|------------------------|
| <b>Beschlussvorlage</b>                                                                                                                                                    | <b>Vorlage-Nr:</b>   | <b>005/0055/2020</b>   |
|                                                                                                                                                                            | <b>Erstelldatum:</b> | <b>öffentlich</b>      |
|                                                                                                                                                                            | <b>Aktenzeichen:</b> | <b>31.03.2020</b>      |
| <b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 146 "An der Rosenthalstraße" mit 119. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes<br/>hier: Aufstellungsbeschluss</b> |                      |                        |
| <b>Referat für Stadtentwicklung und Bauen</b><br><b>Verfasser: Schütz, Clemens</b>                                                                                         |                      |                        |
| <b>Beratungsfolge</b>                                                                                                                                                      | <b>27.04.2020</b>    | <b>Ferienausschuss</b> |

### Beschlussvorschlag:

Für beide Verfahren (§ 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) - Parallelverfahren) wird auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplans Amberg 146 (i.d.F.) vom 27.04.2020 und des Entwurfes zur 119. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung (i.d.F.) vom 04.12.2019

1. die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB),
2. die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und
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

beschlossen.

### Sachstandsbericht:

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

### **Planungsanlass**

Im östlichen Bereich der Rosenthalstraße befinden sich auf beiden Seiten Autohändler. Direkt angrenzend liegt die Kleingartenanlage „An der Rosenthalstraße“ und das neue Wohngebiet des Bebauungsplanes „Bergsteig Mitte II“. Die gesamte Situation ist aufgrund der inhomogenen Nutzungen städtebaulich verbesserungswürdig, weshalb nun dieser Bereich neu geordnet werden soll. Durch einen Grundstückstausch kann der westliche Bereich als WA-Gebiet ausgewiesen werden. Auf der anderen Straßenseite ist dann Platz für ein neues GE/E-Gebiet, in dem ein Autohaus zulässig wäre.

## **Planungsrechtlicher Stand**

Der rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP) stellt weder die tatsächliche noch die geplante zukünftige Situation dar. Aus diesem Grund ist eine Änderung des FNP notwendig. Der von der Rosenthalstraße aus westlich gelegene Bereich soll zukünftig als WA-Gebiet dargestellt werden. Die Kleingartenanlage wird den tatsächlichen Gegebenheiten angepasst, sodass die restliche Fläche östlich der Rosenthalstraße dann als GE/E-Gebiet dargestellt werden kann. Die Kleingartenanlage muss in den Geltungsbereich mit aufgenommen werden, da es ansonsten an der Schnittkante zu den Bebauungsplänen AM 62 und AM 63 zu Widersprüchen kommen würde. Des Weiteren ist es notwendig, da ansonsten die Kleingartenanlage planungsrechtlich an Fläche verlieren würde.

Durch die Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes werden folgende rechtskräftigen Bebauungspläne überschrieben:

- AM 62 An den Franzosenäckern (teilweise)
- AM 63 Kleingartenanlage an der Rosenthalstraße (komplett)
- AM 81 Bergsteig Mitte (teilweise)
- AM 117 Bergsteig Mitte 2 (teilweise)

Die tatsächlichen Verhältnisse der Kleingartenanlage werden durch diesen neuen Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Durch die Überplanung dieses Bebauungsplanes geht kein Verlust der Flächengröße für die Kleingartenanlage einher.

## **Planungskonzept**

Der Geltungsbereich umfasst 5,6 ha.

Westlich der Rosenthalstraße sind fünf Einfamilienhäuser geplant, welche mit einer Stichstraße erschlossen werden. Ein Mülltonnensammelplatz wird eingeplant. Gegenüber entsteht ein GE/E-Gebiet. Im Norden angrenzend wird die Kleingartenanlage anhand der vorhandenen Gegebenheiten festgesetzt. Im Süden muss das vorhandene Regenrückhaltebecken ausgebaut werden. Die geplante Verbindungsstraße nach Kümmersbruck soll nach wie vor weiter verfolgt werden. Eine Realisierung scheiterte bisher am Grunderwerb in Kümmersbruck. Sollte ein Grunderwerb erfolgen, muss ein weiterer Bebauungsplan aufgestellt oder ein Planfeststellungsverfahren begonnen werden.

Auf Grundlage dieses Entwurfes soll nun der Grundstückstausch vollzogen werden.

## **Fachbeiträge**

Aufgrund der vielseitigen Nutzungen in der Umgebung der Rosenthalstraße wurde von der unteren Immissionsschutzbehörde ein Lärmgutachten gefordert. Dieses kommt zu folgendem Ergebnis:

- Überschreitung der Werte aus der DIN 18005-1 durch den bestehenden Straßenverkehr zur neuen Wohnbebauung
- Überschreitung der zulässigen Werte durch den bestehenden Parkplatz und Bolzplatz zur neuen Wohnbebauung

- Überschreitung der zulässigen Werte durch das neue GE/E zur bestehenden Kleingartenanlage
- Keine Überschreitung des neuen GE zur neuen Wohnbebauung
- Keine Überschreitung der bestehenden GE zur neuen Wohnbebauung

Aufgrund der oben genannten Ergebnisse sind folgende Lärmschutzmaßnahmen notwendig:

- Passive Lärmschutzmaßnahmen an den WA-Gebäuden aufgrund des Straßenlärms
- Erweiterung des bestehenden Lärmschutzwalls auf Flurnummer 504/3 Gemarkung Gärnersdorf (nördlich des Bolzplatzes) aufgrund des bestehenden Parkplatzes und Bolzplatzes.
- Beschränkung der Betriebszeiten und der Anzahl der Hebebühnen sowie entsprechende Lärmkontingente im neuen GE/E-Gebiet.

Genauere Festsetzungen sind noch im weiteren Verfahren in Absprache mit dem Büro, welches das Lärmgutachten erstellt hat, zu erarbeiten.

### **Weiteres Verfahren**

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.

#### b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme

---

#### c) Kostenanschlag nach DIN 276 oder vergleichbar

Ob weitere Gutachten erstellt werden müssen, wird sich durch die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergeben.

#### 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:**

---

**Anlagen:**

1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan,  
zuletzt geändert mit Wirkung vom 06.12.2019
2. Entwurf der 119. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes i.d.F. vom  
27.04.2020
3. Vorentwurf Bebauungsplan i.d.F. vom 27.04.2020

---

Markus Kühne, Baureferent