

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0035/2005
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	01.06.2005
Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 81 "Bergsteig Mitte" mit gleichzeitigem 68. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Herr Mayer, Fr. Tiefel		
Beratungsfolge	08.06.2005	Bauausschuss
	20.06.2005	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt für beide o. g. Verfahren (§ 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) - Parallelverfahren) auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplans Amberg 81 „Bergsteig Mitte“ mit Festsetzungen und Begründung in der Fassung vom 08.06.2005 und auf der Grundlage des Entwurfes der 68. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung i.d.F. vom 21.04.2005 mit Erläuterungsbericht i.d.F. vom 08.06.2005 und der Abwägungsvorschläge der Anlagen 5 und 6

- das Abwägungsergebnis der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 3 BauGB,
- den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB,
- die Feststellung der 68. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung.

Sachstandsbericht:

1. Bisheriger Verfahrensablauf

Für den Bebauungsplan „Bergsteig Mitte“ fasste der Stadtrat am 22.09.2003 den Beschluss, einen Bebauungsplan aufzustellen und den Flächennutzungs- und Landschaftsplan anzupassen. Die öffentliche Auslegung erfolgte im Juni / Juli 2004. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Für die Verfahren finden die Vorschriften des BauGB in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung Anwendung gemäß § 244 BauGB - Überleitungsvorschriften für das Europarechtsanpassungsgesetz Bau.

2. Ergebnis der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die eingegangenen abwägungsrelevanten Anregungen und Stellungnahmen mit den Abwägungsvorschlägen sind in Anlage 5 und 6 beigegeben. Auf die wichtigsten Belange soll hier nochmals kurz eingegangen werden.

Bei der **öffentlichen Auslegung** wurde von der Betreiberin einer Lotto-Toto-Annahmestelle in der Ladenzeile am Claudiweg der Wunsch geäußert, aus Geschäftsgründen den Claudiweg zwischen Breslauer Straße und Rosenthalstraße für den Kraftfahrzeugverkehr durchgängig zu lassen. Auch vom Sanierungsträger Stadtbau Amberg GmbH (Eigentümer der straßenangrenzenden Wohnungsbauten des Claudiweges) und vom CSU-Ortsverband Amberg-Bergsteig wurde dieses Anliegen vorgebracht. Der geänderte Entwurf sieht nun für

den Straßenabschnitt zwischen Breslauer Straße und ehemaligen Polizeigebäude wie bisher einen Zweibahnverkehr vor. Auch die Gehwegführung entlang der Ladenzeile wird beibehalten. Die Sperrung der Straße ist aus städtebaulicher Sicht nicht mehr erforderlich, da an Stelle der ursprünglich angedachten „Soziale Mitte“ mit einer platzartigen Aufweitung nun die Entwicklung einer „Neuen Mitte“ beim Inter Bergsteig beabsichtigt ist. Die vom CSU-Ortsverband geforderten Stellplätze vor der Ladenzeile sind im Entwurf vorgesehen (11 Stellplätze).

Der Arbeitsbereich Tiefbau und die Verkehrsbehörde stimmen der Änderung zu. Wegen der geringen Freqüentierung des Claudiweges sind keine nachteiligen Lärmimmissionen zu erwarten.

Die vom CSU-Ortsverband Amberg-Bergsteig vorgebrachten Anregungen und Empfehlungen konnten größtenteils berücksichtigt werden. Entsprechende Ergänzungen wurden in der Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Der vorgeschlagene Wendepark für den Kindergarten in der Königsberger Straße auf Höhe Kindergarten / Caritasstation ist nicht erforderlich, da durch die geplante, abzweigende Wohnstraße und die 9 Parkplätze für die Kindergarteneltern ein Wechsel der Fahrtrichtung ermöglicht wird. Die Königsberger Straße ist ab der Abzweigung zum Neubaugebiet als Geh- und Radweg geplant.

Der Anregung, für die geplante Gewerbegebietsparzelle im Osten konkrete Vorgaben zur Baukörpergestaltung und -anordnung zu treffen, kann nicht entsprochen werden. Die Gewerbefläche stellt eine Angebotsplanung dar, für die städtebaulichen Rahmenbedingungen vorgegeben werden (Art und Maß der Nutzung, max. Gebäudehöhen, Lage der überbaubaren Flächen und Stellplatzflächen). Erwähnt werden soll die festgesetzte, durchgängige Baumreihe zwischen Gewerbezeile und angrenzender Wohnbebauung. Durch diese Großstruktur soll eine optische Grünstreifenlinie zwischen den beiden Nutzungen bewirkt werden. Des Weiteren sind die Stellplatzanlagen zur Rosenthalstraße hin orientiert.

In den vergangenen Monaten wurden für das Bebauungsplangebiet orientierende und detaillierte Altlastenerkundungen unter Berücksichtigung der Rüstungsaltposten und Auffüllbereiche durch die Fa. Protect, Umweltschutz durchgeführt. In Verbindung mit den bereits durchgeführten projektbegleitenden Altlastenuntersuchungen Kinderspielplatz, Bolzplatz und Bau der Rosenthalstrasse liegen nun flächendeckende Erkenntnisse vor. Die Ergebnisse sind dem Untersuchungsbericht der Fa. Protect vom 12.05.2005 zu entnehmen. Wesentliches Ergebnis der Untersuchung ist, dass zwar geringe Auffälligkeiten in Einzelfällen vorliegen, für die Schutzgüter Grundwasser und Mensch nach Wertung aller Ergebnisse und unter Berücksichtigung der Handlungsempfehlungen des Gutachtens kein Gefährdungspotential gegeben ist. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind somit gewährleistet. In Hinsicht auf Rüstungsaltposten und Blindgänger ergaben sich keine Hinweise. Ein verbleibendes Restrisiko diesbezüglich ist jedoch nicht auszuschließen.

Auch hinsichtlich der Abwasserentsorgung, insbesondere der Regenwasserbeseitigung wurden Untersuchungen und Planungen in Form einer hydrodynamischen Kanalnetzrechnung durchgeführt. Das Ergebnis zeigt, dass die Abwasserentsorgung für den Bestand inkl. der städtebaulichen Umstrukturierung entlang der Breslauer Str. gesichert und mit dem bestehenden Kanalsystem gewährleistet ist. Durch die Wohnbauenerweiterungsflächen zwischen der Kirche zur Heiligen Familie und dem Sportplatz des Inter Bergsteig (Fläche 1), sowie der Flächen nördlich der Rosenthalstr., auf den Flurnr. 2024/78 und Teilfläche Flurnr. 502 (Fläche 2) wird der Regenwasserkanal in Richtung Krumbach überlastet.

Da die Erweiterungsfläche 1 bei der Bemessung der Regenrückhaltebecken Franzosenacker berücksichtigt wurde und somit die Regenwasserentsorgung über diese Rückhalteeinrichtungen gewährleistet ist, wird die Entsorgung des Gebietes über diese Becken durchgeführt.

Die Erweiterungsfläche 2 ist aus topographischen Gründen an die vorhandene Regenwasserkanalisation anzuschließen. Dies führt jedoch zu einer Überlastung des Kanalabschnittes zwischen Rosenthalstr. und Krumbach. Aus wirtschaftlichen Überlegungen ist eine Aufweitung des Kanals zwischen Rosenthalstr. und dem Krumbach nicht sinnvoll.

Es wird deshalb eine Regenrückhaltung im Bereich der Flurnr. 2024/78 und 502 mittels eines Stauraumkanals oder vergleichbaren technischen Rückhalteeinrichtungen für das zu entsorgende Regenwasser der Bebauung auf den Flurnr. 2024/78 und der betreffenden Teilfläche Flurnr. 502 durch Planeintrag festgesetzt. Weiterhin ist in der Planung zur hydrodynamischen Kanalnetzberechnung ein Regenrückhaltebecken im Bereich des Krumbaches dargestellt, um eine direkte, ungepufferte Zuleitung zum Krumbach zu vermeiden.

Durch die dargelegten Maßnahmen zur Rückhaltung und der im Bebauungsplan festgesetzten Maßgaben zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung ist eine geordnete und wirtschaftliche Entsorgung des Regenwassers gewährleistet.

Auf der Grundlage dieser Untersuchungen und Planungen wird nach dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan das erforderliche wasserrechtliche Verfahren eingeleitet.

Der Landkreis gab zur Kenntnis, dass durch die, im Plan nachrichtlich übernommene Anbindung der Rosenthalstraße an die Kreisstraße AS 27 ein Anstieg des Verkehrsaufkommens, insbesondere in Richtung Kümmersbruck und zur Staatsstraße 2165 (Drahthammerstraße / Kümmersbruck) zu erwarten sind. Dies führt zu Verkehrsproblemen im Bereich der teilweise beengten Ortsdurchfahrt von Kümmersbruck. Bei weiteren Planungen ist deshalb der gesamte Straßenabschnitt bis zur St 2165 einzubeziehen. Das Investitionsprogramm für Kreisstraßen im aktuellen Haushaltsplan des Landkreises sieht für einen Ausbau dieses Abschnittes derzeit Mittel für einen mittel- bis langfristigen Ausbau vor.

Bei den Neubaubereichen kann nicht bei allen Wohnbaugrundstücken die Entleerung der Müllgefäße direkt an der Grundstücksgrenze erfolgen. Dem Anliegen der Abfallbehörde, die Kaufinteressen darüber zu informieren, wird durch die Aufnahme entsprechender Hinweise in den Kaufverträgen der Stadt und Stadtbau Amberg Genüge geleistet.

Vom Sanierungsträger Stadtbau Amberg GmbH wurde als Eigentümer der mit Doppel- und Reihenhäuser überplanten Flächen zwischen Breslauer Straße und Rosenthalstraße einzelne Änderungen zur Bebauung gewünscht. Es wurden die Änderungen im neuen Bebauungsplanentwurf übernommen, die mit der den städtebaulichen Planungskonzeption der Planungsgruppe Hirner & Riehl vereinbart sind.

Das Evang.-Luth. Pfarramt der Erlöserkirche plädiert für den Erhalt der beiden denkmalgeschützten Baracken an der Breslauer Straße. Für die zweigeschossige Baracke wird ein Ideenwettbewerb für die geeignete Nutzung vorgeschlagen.

Die Einstufung der beiden Baracken als Baudenkmal wurde von der Stadt Amberg nicht befürwortet. Für die östliche, eingeschossige Baracke wird eine kirchliche und soziale Nutzung weiterhin für möglich gehalten. Sie ist deshalb im Entwurf als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

Für die zweigeschossige, westliche Baracke wird der langfristige Erhalt nicht weiter verfolgt. Die Nutzung des Gebäudes durch den Sozialdienst katholischer Frauen e.V. (SKF) sollte nur eine Zwischenlösung bis zur Errichtung des Kommunikationszentrums „Neue Mitte“ auf dem Gelände des Inter Bergsteig darstellen. Aus Sicht der sozialen Stadt wäre der SKF hier später anzusiedeln.

Eine erneute öffentliche Auslegung ist nicht erforderlich, da durch die Änderungen und Ergänzungen die Grundzüge der Planung nicht berührt sind und keine negative Betroffenheit der Beteiligten gegeben ist.

3. Überschneidung mit vorhandenen Bebauungsplänen

Der östliche Teil der Rosenthalstraße im Geltungsbereich überschneidet sich mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ost“. Dieser setzt als Knotenpunktausbildung Rosenthalstraße / geplante Verbindungsstraße zur AS 27 einen Kreisverkehr fest. Entsprechend dem neueren Planungsstand der beiden als Satzung beschlossenen Bebauungsplanentwürfe „An den Franzosenäckern“ und „Kleingartenanlage an der Rosenthalstraße“ sieht der neue Entwurf nun eine Kreuzung vor.

- Der Geltungsbereich des Entwurfes des Bebauungsplans erstreckt sich auf die Flächen zwischen Gerresheimer Straße, Rosenthalstraße, Breslauer Straße, Claudiweg, Karlsbader Straße. Enthalten sind die Grundstücke:

Gemarkung Amberg: Flst 2024/9 Teilfl., 2024/79, 2024/63, 2024/126, 2024/76, 2024/78, 2024/148, 2024/177, 2024/84, 2024/178, 2024/66, 2024/68, 2024/65, 2024/67, 2024/71, 2024/72, 2024/73, 2024/14, 2024/122, 2024/120, 2024/121, 2024/80, 2024/83 Teilfl., 2024/19 Teilfl., 2024/95, 2024/112, 2024/123 Teilfl.

Gemarkung Gärnersdorf: Flst 487/1, 487/22 Teilfl., 490/12, 490/13, 490/14, 490/15, 490/16, 500/4, 501/1, 502, 502/1 Teilfl., 504/3, 504/5 Teilfl., 507/ Teilfl.

- Eine Umweltprüfung wird nicht durchgeführt.

Martina Dietrich, Baureferentin

Anlagen:

1. Rechtswirksamer Flächennutzungs- und Landschaftsplan, zuletzt geändert mit Wirkung vom 15.05.2004
2. Entwurf der 68. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans i. d. F. vom 21.04.2005 mit Erläuterungsbericht i.d.F. vom 08.06.2005 (Seite 1-2)
3. Entwurf des Bebauungsplans mit Festsetzungen i. d. F vom 08.06.2005 (Seite 1 - 9)
4. Begründungsentwurf zum Bebauungsplan i. d. F vom 08.06.2005 (Seite 1 – 25)
5. Anregungen zur öffentlichen Auslegung mit Abwägungsvorschlägen (Seite 1- 4)
6. Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange mit Abwägungsvorschlägen (Seite 1-10)