

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0066/2016
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	07.11.2016
Bebauungsaufstellungsverfahren Amberg 117 "Bergsteig Mitte II" mit gleichzeitigem 113. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes hier: Beschluss zur erneuten frühzeitigen Beteiligung		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Tiefel, Angela und Puchner, Elisa		
Beratungsfolge	23.11.2016	Bauausschuss
	19.12.2016	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“ in der Fassung (i.d.F.) vom 23.11.2016, des Entwurfes zur 113. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung i.d.F. vom 23.11.2016

1. die Billigung des geänderten Bebauungsplanentwurfes und des geänderten Entwurfes zur 113. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans,
2. 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:

a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung

1. Planungsanlass

In der Stadtratssitzung im Februar 2016 erfolgte zum westlichen 1. Planungsabschnitt (PA) aus Gründen der baulichen Verwertung des Areals, der Beschluss über das Abwägungsergebnis über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und über die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Beschluss über die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Zeitlich anschließend soll nun für den größeren, östlichen Bereich (2. PA) die Planung fortgeführt werden. Beim 2.PA handelt es sich um den straßenumschlossenen Bereich Rosenthalstraße, Breslauer Straße und Claudiweg. Der 1.PA ist momentan im Geltungsbereich abstrakt enthalten, jedoch soll im nächsten Verfahrensschritt die Zusammenführung der beiden Planungsabschnitte zum Bebauungsplan Bergsteig Mitte II erfolgen.

2. Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes liegt zwischen Rosenthaler Straße, Königsberger Straße, Breslauer Straße, Karlsbader Straße und Claudiweg.
- Die Planentwürfe werden nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Amberg im Referat für Stadtentwicklung und Bauen für die Dauer eines Monats 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.

3. Geändertes Planungskonzept

In der Planungsphase wurden von der Verwaltung die vorliegenden Nutzungs- und Erschließungsvarianten unter Einbeziehung der Stadtbau Amberg, Eigentümer der überwiegenden Baugrundstücke, erstellt:

Die Art der baulichen Nutzung des 2.PA ist mit Ausnahme des eingeschränkten Gewerbegebiets im östlichen Bereich als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Ergänzend zum nördlich des Geltungsbereich gelegenen Spielfeld, dient die Sportstätte des SV Inter Bersteig sportlichen Zwecken.

Zur Aufwertung des mittleren Teils des Stadtteils Bergsteig werden die veralteten Geschosswohnungsbauten mit nicht mehr zeitgemäßen niedrigen Wohnstandards durch Neubauten ersetzt.

Aufgrund der Nachfrage sind im 2.PA vorwiegend zwingend zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser mit flachem Satteldach vorgesehen. Der Bedarf an eingeschossiger Wohnbebauung sollte durch das Baugebiet an der Königsberger Straße am Bergsteig vorerst gedeckt sein.

Entlang des Claudiwegs ergänzen zwei Geschosswohnungsbauten mit Flachdach das Angebot verschiedener Wohnformen. Die Geschosswohnungsbauten greifen die bauliche Struktur der gegenüberliegenden mehrgeschossigen Flachdachgebäude auf.

Der Geltungsbereich ist größtenteils frei von Bestandsbebauung. Entlang des Claudiwegs bleiben folgende Bestandsbauten voraussichtlich nicht erhalten: Der Polizeibau, (bei vorliegender denkmalschutzrechtlicher Erlaubnis) ggf. die Baracke und (mit Wegfall der Nutzung) der Geschosswohnungsbau.

4. Verkehrliche Erschließung

Das Baugebiet könnte künftig durch den Bau der AS 27 außerörtlich angebunden werden.

Die Rosenthalstraße grenzt das Baugebiet gegenüber dem benachbarten Gewerbegebiet ab und dient der übergeordneten Anbindung an die Innenstadt. Zur inneren Erschließung des Baugebiets dienen die Breslauer Straße und der südliche Teil des Claudiwegs in Form einer Tempo-30-Zone. Die inneren Bereiche der Wohnbebauung werden größtenteils mittels schlaufenartiger Verkehrsberuhigter Bereiche erschlossen.

Die Breslauer Straße sowie Teile des Claudiwegs müssen neu ausgebaut werden. Dadurch werden Ausbaubeiträge für die Breslauer Straße fällig. Ob Ausbaubeiträge für den Claudiweg anfallen, wird derzeit noch geprüft.

Öffentliche Parkplätze werden entlang der Breslauer Straße und am Sportheim mit einer Parktasche angeboten, so dass für Besucher genügend Parkmöglichkeiten vorgehalten werden.

Die Anbindung mit dem öffentlichen Nahverkehr soll weiter optimiert werden. Daher wurden drei neue barrierefreie Bushaltestellen in den Geltungsbereich aufgenommen.

Die Lage und Umsetzbarkeit der Haltestellen wurde mit dem ZNAS und dem Tiefbauamt abgestimmt. Eine Förderung der Maßnahmen ist möglich.

5. Abwasser

Zur Beantragung der wasserrechtlichen Erlaubnis muss nach Rücksprache mit der zuständigen Wasserrechtsbehörde die Umsetzbarkeit einiger baulichen Maßnahmen feststehen. In diesem Zuge muss ein Regenrückhaltebecken direkt am Krumbach und ein vorgeschaltetes Klärbecken südlich der Bahnlinie auf Kümmersbrucker Gemeindegrund errichtet werden. Nach feststehender Lage des Klärbeckens kann nachfolgend die Gestattung zur Unterquerung der Bahnanlagen von der DB eingeholt werden und es erfolgt eine ergänzende Abstimmung zur Führung der Kanals im Bereich der Kristallfabrik von der Rosenthalstraße bis zur Bahnlinie. Vom Tiefbauamt wurden für die Detailplanung und Ausführung der Bauarbeiten für das Jahr 2017 Planungsmittel beantragt. Nach abgeschlossener Planung erfolgt die Beantragung der wasserrechtlichen Erlaubnis zur Einleitung des Regenwassers des Stadtviertels Bergsteig in den Krumbach bei der zuständigen Wasserrechtsbehörde.

Das Wasserrechtsverfahren muss vor dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren erfolgen, die untere Wasserrechtsbehörde der Stadt Amberg, sowie das Wasserwirtschaftsamt Weiden wurden bereits hinzugezogen.

Die Prüfung des baulichen Zustands der Kanäle entlang der Breslauer Straße erfolgt derzeit. Die Kanäle werden dort saniert oder sogar ausgetauscht werden müssen. Die Kanäle der Rosenthalstraße sowie des Claudiwegs müssen nicht komplett ausgetauscht werden, sind jedoch zumindest in einem sanierungsbedürftigen Zustand.

6. Immissionen:

Die Auswirkungen der Immissionen durch den Spielbetrieb des SV Inter Bergsteig sowie Immissionen durch die Sportstätte wurden in einem Lärmschutzgutachten bereits geprüft und sind mit Hilfe von Vereinbarungen zu Spielzeiten und Nutzungszeiten ohne weitere Lärmschutzmaßnahmen lösbar. Einzig am öffentlichen Parkplatz der Gaststätte wird eine Lärmschutzwand erforderlich.

Die vom südlich angrenzenden Gewerbegebiet ausgehenden Emissionen bedürfen keines aktiven Lärmschutzes. Stellenweise werden jedoch Tagnutzungen festgesetzt werden müssen.

Dem Lärmschutz wird u.a. mit einer zwingenden Zweigeschossigkeit der Einzel- und Doppelhäuser Rechnung getragen.

7. Grünordnung:

Ein Obstanger unterteilt die beiden Plateaus der östlichen Bebauung. Dieser wurde auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde aufgenommen und soll einen öffentlicher Charakter erhalten. Es ist kein Vandalismus zu befürchten, da eine soziale Kontrolle durch angrenzende Eigenheime zu erwarten ist. Zum Unterhalt bzw. zur Pflege der Bäume sind auch Baumpatenschaften denkbar.

Entlang der Breslauer Straße soll eine Baumreihe die Straße qualitativ aufwerten und die öffentlichen Parkplätze optisch integrieren. Die Verkehrsberuhigten Bereiche werden ebenfalls von Bäumen gesäumt. Die Platanen entlang des Geschosswohnungsbaus am Claudiweg werden teilweise ausgedünnt, da diese zu eng stehen. Es werden jedoch Ersatzpflanzungen auf dem selbigen Areal festgesetzt. Im geplanten Park am Claudiweg bleiben alle erhaltenswerten Bäume erhalten. Nicht erhaltenswerte Bäume weichen dem Doppelhaus als Abschluss der Wohnbebauung gegenüber dem Park.

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:

Markus Kühne, Baureferent

Anlagen:

1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan, zuletzt geändert mit Wirkung vom 05.08.2016;
2. Entwurf der 113. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans i.d.F. vom 23.11.2016 mit Zeichenerklärung und Eintragung des Änderungsbereiches (2. Planungsabschnitt);
3. Entwurf des Bebauungsplans i.d.F. vom 23.11.2016 (2. Planungsabschnitt);