

|   |                      |                      |
|---|----------------------|----------------------|
| <b>Beschlussvorlage</b>   | <b>Vorlage-Nr:</b>   | <b>005/0035/2017</b> |
|   | <b>Erstelldatum:</b> | <b>öffentlich</b>    |
|   | <b>Aktenzeichen:</b> | <b>02.06.2017</b>    |
| <b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 117 "Bergsteig Mitte II" mit gleichzeitigem 113. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes<br/>hier: Auslegungsbeschluss</b> |                      |                      |
| <b>Referat für Stadtentwicklung und Bauen</b><br><b>Verfasser: Tiefel, Angela</b>   |                      |                      |
| <b>Beratungsfolge</b>   | <b>28.06.2017</b>    | <b>Bauausschuss</b>  |
|   | <b>10.07.2017</b>    | <b>Stadtrat</b>      |

## Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt für beide Verfahren (§ 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) - Parallelverfahren) auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfes Amberg 117 „Bergsteig Mitte II“ mit Festsetzungen und Begründung in der Fassung (i.d.F.) vom 28.06.2017, des Entwurfes zur 113. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung mit Begründung i.d.F. vom 28.06.2017 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:

### **1. Planungskonzeption**

Aus diversen Gründen wurde das Plangebiet in einen südwestlichen 1. Planungsabschnitt und einen größeren Abschnitt im Nordosten geteilt und im Bebauungsplanverfahren unterschiedlich weiterentwickelt. Zur öffentlichen Auslegung erfolgt nun, wie angekündigt, die Zusammenführung und Überplanung des gesamten Areals. Kurz erwähnt werden soll noch, dass sich der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Bergsteig Mitte“ auf die Flächen beschränkt, für die eine geänderte Planung vorgesehen ist.

Im Baugebiet sind vier Nutzungsarten geplant, wobei die Wohnnutzung im Allgemeinen Wohngebiet den mit Abstand größten Flächenanteil einnimmt. Vorgesehen sind hier zwei Geschosswohnungsbauten, zwei Reihen-, sechs Doppel- und 34 Einzelhäuser. Auf dem Grundstück zwischen Rosenthalstraße, Claudiweg und Breslauer Straße ist ein Sondergebiet zur Errichtung eines Seniorenzentrums angedacht. Weiterer Inhalt des Entwurfes ist das Gewerbegrundstück mit Lärmeinschränkung im Südosten, das momentan für einen Gebrauchtwagenhandel genutzt wird. Das Sportheim des Inter Bergsteig an der Nordostgrenze ist als Gemeinbedarfsfläche für sportliche Zwecke festgesetzt.

## **2. Allgemeines Wohngebiet**

Das Nutzungsmaß der Wohnbebauung nimmt, ausgehend von den vorhandenen Geschosswohnungsbauten an der Breslauer Straße und Rosenthalstraße, nach Osten zur freien Landschaft bzw. zur Kleingartenanlage von einer vier- und dreigeschossigen auf eine zweigeschossige Bauweise ab. Durch dieses Spektrum an verdichteter und weniger verdichteter Bebauung kann verschiedenen Bevölkerungsgruppen Wohnraum zur Verfügung gestellt werden. So werden Mietwohnungen für Senioren und Behinderte, Eigentumswohnungen und Bauland für Einzelhäuser und Doppelhäuser geschaffen, wobei der Schwerpunkt auf Grund der Nachfrage bei der Einzelhausbebauung liegt. Die zwei Reihenhäuser sind gebaut, weiterer Bedarf besteht für diese Wohnform nicht.

Auf der Grünfläche zwischen dem sogenannten ehemaligen „Polizeibau“ und der Rosenthalstraße soll ein eingeschossiger, pavillonartiger Sonderbau entstehen. Hier könnte sich ein Treffpunkt im neuen Viertel entwickeln. Wünschenswert wäre die Etablierung eines kleinen Cafes oder Bistros mit Freischankbereich im Süden und Südwesten und/oder eines kioskartigen Ladenbereichs mit Backwaren, Zeitschriften, Lottoannahme, Postfiliale oder Ähnlichem. Zur verbesserten wirtschaftlichen Nutzung ist zudem an einen Freiberufler, z. B. einen Arzt, zu denken. Auf dem Parkplatz gegenüber dem Claudiweg sind die erforderlichen Stellplätze vorgesehen. Durch die Lage des Gebäudes werden die schützenswertesten Bäume, insbesondere die Kastanienreihe an der Südostgrenze, erhalten.

Die Bauflächen sind im Eigentum der Stadtbau Amberg GmbH. Zur wirtschaftlichen und marktorientierten Umsetzung des Wohnbaugebiets erfolgte bei der Entwicklung der Planung eine engere Abstimmung mit der Stadtbau (u. a. Verteilung Einzel- und Doppelhäuser, Grundstücksgrößen, Gebäudestellungen, Nutzung Pavillon).

## **3. Sondergebiet Seniorenzentrum**

Seit geraumer Zeit werden mit einer auswärtigen Unternehmensgruppe Gespräche über die Errichtung eines Seniorenzentrums im Bergsteigviertel geführt. Im Frühjahr wurde von Seiten des Investors entschieden, dieses Vorhaben durchzuführen. Von der Nutzung her ist es vergleichbar mit dem Seniorenzentrum Brentanostraße, dessen Baubeginn heuer ansteht. Vorgesehen sind ambulant betreute Wohneinheiten, eine Tagespflegestation, Praxis- und Therapieräume sowie Räume für Physiotherapie, Massage, Frisör o. ä.. Besonderes Gewicht soll auf die Anbietung von kostengünstigem Wohnraum und Serviceleistungen gelegt werden.

Vorgesehen ist ein vier- und dreigeschossiger Winkelbau an der Ecke Rosenthalstraße / Breslauer Straße mit Zugängen und beigeordneten Stellplätzen. Auf der südöstlichen Freifläche werden Garten- und Ruhebereiche für die Anwohner geschaffen.

## **4. Erschließung**

Das Grundgerüst bilden die vorhandenen Straßen. Dabei ist zwischen der Rosenthalstraße als Haupteerschließungsstraße mit anteiligem Schwerlast- und Linienbusverkehr und den Anliegerstraßen Breslauer Straße und Claudiweg, beide Bestandteil einer Tempo-30-Zone, zu unterscheiden. Dieses Straßennetz wird zur inneren Erschließung der Baugrundstücke durch verkehrsberuhigte Wohnstraßen vervollständigt.

Die Breslauer Straße soll zur Entzerrung des Anliegerverkehrs an die Rosenthalstraße angebunden werden. Auf Grund ihres längeren geradlinigen Verlaufs sind zur Geschwindigkeitsreduzierung (Tempo-30-Zone) eine Verschmälerung der Fahrbahnbreite und die optische Einengung des Straßenraums durch eine Baumreihe mit

dazwischenliegenden Parkbuchten angedacht. Im Bereich des Sportheims Inter Bergsteig kann ein öffentlicher Parkplatz teilweise die bisherigen Parkmöglichkeiten bei Fußballspielen oder anderen Veranstaltungen ersetzen.

An der Rosenthalstraße soll neben den beiden vorhandenen Bushaltestellen im Westen und Süden eine weitere Haltestelle östlich des Planungsbereiches geschaffen werden. Im Bebauungsplanentwurf sind bei allen Bushaltestellen behindertengerechte Um- bzw. Neubauten eingeplant.

Im Baugebiet können fast alle Baugrundstücke vom Müllfahrzeug angefahren werden. Nur bei zwei Einzelhäusern an einer Stichstraße müssen die Müllbehälter an die Breslauer Straße gebracht werden. Hier ist eine Sammelstelle vorgesehen.

## **5. Grünordnung**

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Bergsteig Mitte“ sieht die Reduzierung einer mittigen westostverlaufenden Gehölzstruktur auf 12 m mit begleitendem Gehweg vor. Da dieser Gehweg im oberen Böschungsbereich eines Grabens liegt, muss davon ausgegangen werden, dass durch die erforderlichen Baumaßnahmen und durch die massiven Aufschüttungen zur statischen Stabilisierung des Gehweges mit ganz erheblichen sofortigen und späteren (Absterben durch Wurzelaufschüttung) Schäden zu rechnen ist. Aus diesen Gründen wurde von der Naturschutzbehörde vorgeschlagen, eine neue ca. 18 m bis 22 m breite Obstwiese mit Hochstämmen und extensiver Grünlandbewirtschaftung anzulegen und mit der westlich anschließenden Baumreihe (Linden) zu verbinden. Damit soll das Baugebiet eine zentrale Grünachse erhalten, der Ausgleich für die Gehölzbeseitigungen ist und neben ökologischen und gestalterischen Aspekten auch eine Erholungsfunktion für das Bergsteigviertel erfüllen kann. Die Obstwiese wird an mehreren Stellen fußläufig angebunden und erhält eine wassergebundene Wegeverbindung mit der Anlage von Sitzmöglichkeiten. Ein wünschenswertes Ziel wäre eine Nutzung als Obstanger, einer Gemeinschaftsfläche mit einer patenschaftlichen Nutzung der Obstbäume durch die Anwohner des Wohngebiets.

## **6. „Polizeibau“ am Claudiweg, denkmalgeschützte Baracke an der Breslauer Straße**

Für das Seniorenzentrum werden durch eine neue Straßenverbindung zwischen Claudiweg und Rosenthalstraße die notwendigen Anlieferungs- und Entsorgungsmöglichkeiten, z. B. durch die Müllabfuhr, geschaffen. Diese Spange dient auch der Erschließung von drei Einzelhäusern. Die Einmündung der neuen Straße in den Claudiweg tangiert die Nordwestkante des ehemaligen „Polizeibaus“. Eine Verschiebung nach Norden ist auf Grund der vorhandenen Gebäudezeile am Claudiweg nicht möglich. Um die neue Straße bauen zu können, muss der ehemalige „Polizeibau“ vorher abgebrochen werden.

Anstelle der Baracke Ecke Breslauer Straße / Claudiweg ist ein Mehrfamilienhaus festgesetzt. Das vorhandene Gebäude steht unter Denkmalschutz und darf erst nach Vorliegen einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis beseitigt werden, welche vom Eigentümer beantragt werden muss. Für dieses Baugrundstück sieht der Entwurf deshalb eine aufschiebend bedingte Festsetzung vor, welche die Zulässigkeit des Neubaus an das Vorliegen der Erlaubnis koppelt.

## **7. Lärmimmissionen**

Der Planungsbereich ist durch Verkehr-, Bahn-, Gewerbe- und Sportstättenlärm vorbelastet. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wurde aus diesem Grunde ein Lärmschutzgutachten erstellt. Entsprechend dem Gebot der Rücksichtnahme gegenüber den Gewerbebetrieben und dem Sportverein und um die vorhandenen und genehmigten Nutzungen der Betriebe bzw. der Sportanlage und Sportgaststätte nicht einzuschränken, sind im Baugebiet Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Am Parkplatz beim Sportheim ist zur Wohnbebauung hin eine 2 m hohe Lärmschutzwand zu errichten. Für Gebäude in Nähe der Emissionsquellen sind bauliche Vorkehrungen zu treffen.

## **8. Zeitliche Umsetzung**

Für die ordnungsgemäße Ableitung des Regenwassers und Einleitung in den Krumbach war ein Wasserrechtsverfahren erforderlich. Die notwendigen Maßnahmen bzgl. Kanalbau und Regenrückhaltungen können, in Abhängigkeit von der Genehmigung der Deutschen Bahn zur Durchleitung unter den Bahngleisen, in diesem Jahr durchgeführt werden. Die innere straßen- und kanaltechnische Erschließung des Baugebiets soll ab dem Frühjahr 2018 erfolgen.

a) Beschreibung der Maßnahme 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 Rosenthal Straße, Breslauer Straße, Claudiweg, Karlsbader Straße und Königsberger Straße.
- 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.

---

Markus Kühne, Baureferent

### **Anlagen:**

1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan, zuletzt geändert mit Wirkung vom 19.05.2017;
2. Entwurf der 113. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans i.d.F. vom 28.06.2017 mit Zeichenerklärung und Eintragung des Änderungsbereiches;
3. Begründung zum Entwurf der Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung mit Umweltbericht i.d.F. vom 28.06.2017;
4. Entwurf des Bebauungsplans mit Festsetzungen i.d.F. vom 28.06.2017;
5. Begründung zum Bebauungsplanentwurf i.d.F. vom 28.06.2017;
6. Umweltbericht zum Bebauungsplanentwurf i.d.F. vom 28.06.2017;
7. Abwägungsvorschläge der Bauverwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange;