Stadt Amberg
Marktplatz 11
92224 Amberg

Beschlussvorlage	**Vorlage-Nr:** **Erstelldatum:** **Aktenzeichen:**	**005/0065/2013** **öffentlich** **14.08.2013**
2. Bebauungsplanänderungsverfahren AM 81 "Bergsteig Mitte"		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen **Verfasser: Frau Gerhild Vonhold**		
Beratungsfolge	**18.09.2013 Bauausschuss** **30.09.2013 Stadtrat**	

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt auf der Grundlage des Entwurfes zur 2. Bebauungsplanänderung Amberg 81 " Bergsteig-Mitte" in der Fassung (i.d.F.) vom 18.09.2013

1. die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB),
2. 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.

Sachstandsbericht:

a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung

Ausgangspunkt für die Änderung des Bebauungsplans ist die große Nachfrage nach Einfamilienwohnhäusern in Amberg. Der rechtskräftige Bebauungsplan vom 19.11.2005 weist neben den bestehenden Geschosswohnungsbauten und einem Parkdeck nur Reihenhäuser für Flächen des Allgemeinen Wohngebiets aus.

Der Geltungsbereich der 2.Bebauungsplanänderung beinhaltet die Flächen westlich, nördlich und östlich des geschwungenen Verlaufs der Rosenthalstraße und südlich der Breslauer Straße plus der Flurstücke 2024/76 und 24 zwischen Hohenfelser Straße und Breslauer Straße.

Parallel wird der Bebauungsplan im Bereich nördlich der Königsberger Straße mit den Flurnummern 487/1; 487/2 und 49012 ebenfalls mit der Zielsetzung einer weiteren Ausweisung von Einfamilienwohnhäusern geändert. Da dieser Änderungsbereich unproblematischer ist wird ein schnellerer Verfahrensverlauf vermutet und deshalb ein eigenes Änderungsverfahren durchgeführt.

Im 2. Änderungsverfahren sind die Rahmenbedingungen des Baugebiets zu prüfen und auf die heutigen Anforderungen abzustellen, zu ergänzen und folgende Themen aufzuarbeiten:

- Problematisches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe entlang der Rosenthalstraße kann nur aufgrund der Ausnahmeregelung der gesetzlichen Grundlagen (TA-Lärm) für historisch gewachsene Gemengelage geduldet werden – für Wohnungsneubauten nicht möglich!
- Gewerbelärmkonflikt: Historisch gewachsenes Gewerbegebiet (genehmigter Bestand) entlang der Rosenthalstraße mit teilweise Altlasten im Boden; laut TA-Lärm stehen den vorhandenen Betrieben ein gebietsbezogener Richtwert von 60 dB(A) am

Tag und 55 dB(A) in der Nacht zu, auch wenn diese Betriebe diesen Rahmen momentan nicht ausnutzen.
- Verkehrslärmkonflikt: Geplante Verlängerung der AS 27 - der zu erwartende Verkehrslärm beeinträchtigt die geplante Nutzung auf den angrenzenden Flächen im Geltungsbereich.
- Geplantes Gewerbegebiet/Sondergebiet östlich der Rosenthalstraße/ geplante Verlängerung AS 27 – Direktes Nebeneinander Gewerbe /Wohnen ist planungsrechtlich hier nicht möglich. Es ist eine Pufferzone notwendig (eingeschränktes Gewerbegebiet)
- Bestehende Gewerbefläche innerhalb des Geltungsbereichs (momentan Gebrauchtwagenhandel) beeinflussen das Umfeld
- Bestehender Wertstoffhof mit Konfliktpotential für angrenzende Wohnbebauung

Es ist eine schalltechnische Untersuchung bezüglich des zu erwartenden Verkehrslärms und den genehmigten und zulässigen gewerblichen Nutzungen notwendig als Grundlage für die Bauleitplanung notwendig.
Die zu überprüfenden Punkte sind im Umweltbericht und in der Abwägung im Bebauungsplanverfahren schriftlich darzustellen.

Darüber hinaus weist das Baugebiet auch sehr viele positive Aspekte und das Wohnumfeld bereichende Situationen und Plätze auf:

- Prägende, abschirmende Gebäude (Rundbau, Polizeigebäude) an der Rosenthalstraße, die zum Wahrzeichen des Stadtteils geworden sind.
- Bestehende, soziale Infrastruktur im Baugebiet und der Umgebung: Spielplatz, Sozialstation, Sportheim, Sportplatz, Kindergarten, Kirche
- Denkmalgeschützte Gebäude: ehem. ev.-luth. Kirche und Notkirche, Wohnhaus ehem. dem Heeresamt zugehörig, sog. Glasmacherkathedrale von Walter Gropius
- prägende Baum- und Heckenstrukturen (eingetragenes Biotop): Baumreihe mit Spitzahorn, Rosskastanie, Robinie und Unterwuchs aus Schlehen und Holunder entlang der Geländemulde;
- Baumreihe überwiegend aus Rosskastanien entlang der Gerresheimer Straße und Rosenthalstraße, bildet eine wichtige Abgrenzung zwischen Wohngebiet und Gewerbegebiet
- Prägender Baumbestand aus Linden, Bergahorn, Birken, Buche und Eberesche mit Aufenthaltsqualität, er wird als Treffpunkt der Bewohner genutzt.
- Prägender Baumbestand aus einer Reihe mit Rosskastanien, Spitzahorn, Buche und Hainbuche um das Wasserbecken am Platz vor dem Polizeigebäude.
- Im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms geförderte Maßnahmen:
- Grunderwerb und Bau Kinderspielplatz Karlsbaderstraße;
- Grunderwerb und Bau öffentlicher Parkplätze vor Ladenzeile am Claudiweg;
- Sanierung des Löwenbrunnens an der Rosenthalstraße

Nach der Berücksichtigung der Rahmenbedingungen und der positiven Bestandteile des Gebiets ergeben sich folgende Potentiale für eine Überarbeitung des Bebauungsplans:

- Potential für Einfamilienwohnhausbebauung (19)
- Mögliche Wohnbebauung nur mit Schallschutzpuffer (20)
- Eingeschränktes Gewerbegebiet als Puffer zwischen Verkehrslärm/Gewerbe und Einfamilienwohnhäusern (21)
- Sanierung der prägenden Wahrzeichen des Baugebiets und Umnutzung für öffentliche Nutzung (Behörde) als Maßnahme zur Image-Verbesserung des Baugebiets. Diese Maßnahme ist vorrangig umzusetzen.

b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme

Städtebauliche Anpassung der Bauweise und Bebauung.

c) Kostenanschlag nach DIN 276 oder vergleichbar

Keine Angaben möglich.

d) Ablauf- bzw. Bauzeiten- und Mittelabflussplan

Keine Angaben möglich.

Personelle Auswirkungen:
Keine Angaben möglich.

Finanzielle Auswirkungen:

a) Finanzierungsplan
---

b) Haushaltsmittel
---

c) Folgekosten nach Fertigstellung Maßnahme (davon an zusätzlichen Haushaltsmitteln erforderlich)
Die Erschließung des Baugebiets ist zum größten Teil schon vorhanden.
Eventuell zusätzlich notwendig werdende Erschließungsmaßnahmen ergeben sich erst während der Planungsphase.

Alternativen:

Markus Kühne, Baureferent

Anlagen:
1. Bebauungsplanentwurf mit wesentlichen Inhalten
2. Rechtskräftiger Bebauungsplan
3. Fotoeindrücke aus dem Baugebiet Bergsteig-Mitte