

# Stadt Amberg

Marktplatz 11  
92224 Amberg



<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b>	<b>5/0006/2004</b>
	<b>Erstelldatum:</b>	<b>öffentlich</b>
	<b>Aktenzeichen:</b>	<b>07.01.2004</b>
<b>Rahmenplanung Amberg-Süd / Gailoh</b>		
<b>Referat für Stadtentwicklung und Bauen</b> <b>Verfasser: Fr. Dietrich, Fr. Neumüller</b>		
<b>Beratungsfolge</b>	<b>18.02.2004</b>	<b>Bauausschuss</b>
	<b>08.03.2004</b>	<b>Stadtrat</b>

## Beschlussvorschlag:

### **Der Stadtrat beschließt:**

1. Der vorliegende Rahmenplan vom 18.02.2004 legt den endgültigen Ortsrand im Amberger Süden fest.
2. Das Baureferat wird beauftragt für den 1. Bauabschnitt das Bauleitverfahren mit paralleler Flächennutzungsplanänderung einzuleiten.

## Sachstandsbericht:

### ***Ausgangssituation und Anlass***

Das Untersuchungsgebiet besteht aus den Flächen zwischen dem Stadtteil Gailoh und dem übrigen Stadtgebietsverband bzw. dem südlichen Stadtrand. Betrachtet wurde dabei in erster Linie der Bereich zwischen der Gailoher Hauptstraße und der Kennedystraße mit nach Osten und Westen erweitertem Blickwinkel.

Der Ortsteil Gailoh wurde im Wesentlichen in den 60-er Jahren gebildet. Dabei wurde das vorhandene Dorf durch den Neubau einer Wohnsiedlung „verstädtert“. Bis heute existiert kein stimmiger Anschluss an das Stadtgefüge.

Die Ränder des Stadtbereichs werden gebildet durch die Sportanlagen der US Army, die einseitige Bebauung entlang der Gailoher Hauptstraße und den fehlenden Ortsrand im Bereich der Siedlung St. Sebastian.

In diesem Gebiet ergeben sich folgende städtebauliche Handlungsfelder

- bauliche Entwicklung der Lücken durch die wechselweise einseitige Bebauung der Verbindungssachse Gailoher Hauptstraße
- Ausbildung eines Ortsrands entlang der Wohnsiedlung Gailoh bis hin zur Köferinger Straße sowie nördlich der Gailoher Hauptstraße
- städtebauliche Behandlung bzw. Integration der bisherigen Sporteinrichtungen der US- Streitkräfte
- Ausbildung des endgültigen Ortsrandes zum Mantlachtal

Im Rahmen der Prüfung der aus ökologischer Sicht geeigneten Siedlungsflächen wurde das Stadtgebiet bereits auf mögliche Wohnbauflächen untersucht.

Dabei wurde ein möglicher Standort auch im Lückenschluss zwischen Gailoh und dem Amberger Stadtrand gesehen. Der Stadtrat beschloss am 22. Dezember 2003 aufgrund der Eignung die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens u. a. für diesen Standort.

Als Grundlage und übergeordnetes Konzept für die Entwicklung sowie Einbindung des 1. Bauabschnitts ist die vorliegende Rahmenplanung erarbeitet. Dabei wurden alle Standortfaktoren zusammengetragen um die bauliche Entwicklung des gesamten oben beschriebenen Bereichs darzustellen und die wichtigsten städtebaulichen Handlungsfelder abzudecken.

Diese Planung bildet gleichzeitig einen Teil der Vorstudien zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes. Die neu hinzugekommenen Wohnbauflächen sollen in die zukünftige Flächennutzungsplanung mit aufgenommen werden. Weiterhin soll die vorliegende Planung den endgültigen Ortsrand in Amberg Süd/Gailoh ausbilden und für die anstehende Flächennutzungsplanung definieren.

### ***Bestandsbeschreibung***

Die dargestellten Bauflächen liegen sämtlich in direkter Zuordnung zum Stadtbereich bzw. direktem Anschluss an das Stadtgebiet. Eine gute Infrastruktur ist vorhanden, so befinden sich in naher Umgebung 3 Kindergärten, eine Grundschule, verschiedene Bolz- und Spielplätze, ein Anschluss an den Öffentlichen Personennahverkehr sowie das Versorgungszentrum am Kreisverkehr Haager Weg.

Zu beachten ist, dass durch die Lage entlang der Gailoher Hauptstraße und dem Sportgelände der US Army eine Immissionsproblematik besteht.

Das Gelände ist nicht übermäßig bewegt; selbst am südlichen Ortsrand von Gailoh beträgt die Steigung maximal 4%.

Die Flächen werden landwirtschaftlich genutzt, Waldbestand oder Biotopflächen sind nicht betroffen. Das Gebiet wird durchzogen von einer 110 KV- Leitung, von einer weiteren wird es nur tangiert. Im nordwestlichen Bereich liegen entlang der Grenze zum Gelände der US Army noch verschiedene unterirdische Leitungen (Lichtwellenleiter, Wasserleitung und ein 20 KV- Kabel).

### ***Voraussetzungen***

Die Verfügbarkeit der Flächen und die Zustimmung der Eigentümer zur Abgabe des obligatorischen 20% Anteils an die Stadt Amberg wurde vom Liegenschaftsamt ermittelt.

Als Ergebnis der Befragung lässt sich feststellen, dass der westliche Bereich als zusammenhängender Abschnitt überplanbar ist. Hier stimmen die Eigentümer einer Überplanung und 20%-Abgabe zu, bzw. die Stadt war in der Lage den Grund zu erwerben, bzw. steht derzeit noch in Verhandlungen zum Grunderwerb. Aus diesen Flächen wird der 1. Planungsabschnitt wie in Anlage 2 ersichtlich gebildet.

### ***Umweltverträglichkeitsprüfung***

Die Größe des 1. Planungsabschnitts beträgt ca. 6,3 ha. Abzüglich eines Erfahrungswerts von ca. 25 % für Erschließungs- und sonstige Flächen und bei einer angenommenen GRZ (zulässigen Grundflächenzahl) von 0,35 wird der bei einer Bauleitplanung für eine Vorprüfung im Einzelfall vorgesehene Wert von 2 ha unterschritten. Eine Vorprüfung ist demnach nicht vorzunehmen.

Zu beachten ist jedoch, dass bei der geplanten Novellierung des BauGB eine generelle UVP-Pflicht eingeführt werden soll. Vorbehaltlich der Überleitungsvorschriften ist demnach von einer künftigen UVP- Pflicht auszugehen.

## **Rahmenplanerläuterung**

Die städtebaulichen Grenzen werden gesteckt durch die Abrundung des Ortsteils Gailoh nach Süden und die Verbindung zu der bereits im Flächennutzungsplan als WA-Fläche erfassten Abrundung entlang der Stauffenbergstraße. Im Norden kann ein Bebauungstreifen entlang der Gailoher Hauptstraße die innerörtliche Situation herstellen und somit den Ortsteil stärken.

Wesentliches zukünftiges Erschließungselement ist die Achse zwischen Kennedystraße und Gailoher Hauptstraße. Hierdurch kann eine Vernetzung der Funktionen und der Bedürfnisse der Bewohner hinsichtlich Infrastruktur erfolgen. Gleichzeitig werden die Kennedystraße und die Sebastianstraße entlastet und die Wege, beispielsweise vom Wohngebiet St. Sebastian zum Wohngebiet Obere Hockermühle verkürzt.

Für den 1. Planungsabschnitt (PA) wird die Erschließung über die Gailoher Hauptstraße als ausreichend gesehen.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem für den 1. Planungsabschnitt ebenfalls in die Gailoher Hauptstraße. Im Zuge einer ökologisch orientierten Wasserwirtschaft soll im Rahmen der Baugebietsentwicklung das Regenwasser nach Möglichkeit versickert oder in anderer Weise dem Naturkreislauf zurückgegeben werden. Eine Ableitungsmöglichkeit über die Gailoher Hauptstraße in das nördlich Gailoh gelegene RRB ist vorhanden. Im Jahr 1996 wurde für die Siedlungsgebiete Gailoh, Alt-Gailoh, die Siedlung Gailoh, die Martinshöhe und das Gewerbegebiet Gailoh ein Wasserrechtsverfahren durchgeführt. Die erforderlichen Rückhalteteiche an der Bummelwiese und am Sandacker sind auf die Siedlungserweiterungsflächen ausgelegt. Eine bestehende Überlastung des Schmutzwasserkanals im Siedlungsgebiet Gailoh bedingt durch Fremdanschlüsse wird durch einen Entlastungsschacht und einer weiteren Rückhaltemöglichkeit geheilt.

Für die gesamte Rahmenplanung sind damit die beiden bestehenden Abwasserschienen im Haager Weg und in der Kennedystraße ausreichend dimensioniert. Allerdings müssen für spätere Planungsabschnitte die Abwasserschienen an 2 Stellen, nämlich im Bereich der Amerikanischen Schule und am RÜB JVA ertüchtigt werden. Die Ausbildung der früher diskutierten Mantlachschiene ist auf der Basis des vorliegenden Planungskonzepts nicht mehr notwendig.

Die Immissionslage entlang der Gailoher Hauptstraße erfordert eine planerische Reaktion. Die geschieht zum einen durch ein Abrücken von der Straße mittels Grünstreifen und kann zum anderen durch entsprechende Strukturierung bzw. Anordnung der Bebauung erfolgen. Auch für die weitere Gebietsentwicklung im Nordosten sind diese Maßnahmen erforderlich. Aufgrund der Immissionen durch die Sportflächen und der in diesem Bereich verlegten Leitungen muss mit einer Bebauung in jedem Fall abgerückt werden.

## **Vorentwurf für den 1. Planungsabschnitt**

Für den 1. Planungsabschnitt ergibt sich folgende Aufgabenstellung:

- Städtebauliches Gesamtkonzept
- Nutzung und Gestaltung von Bebauung und Freiraum
- Qualität der Wohn- und Umweltbedingungen
- Einhaltung der vom Stadtrat beschlossenen ökologischen Zielsetzungen
- Verkehrserschließung
- Umgang mit den vorhandenen Leitungen und Schutzstreifen
- Bewältigung der Immissionsproblematik
- Familienfreundlichkeit
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden, sinnvolle Flächenaufteilung und Flächenzugehörigkeit
- Darstellung des Wasserhaushalts
- Berücksichtigung der Leitbilder der Agenda 21
- Wirtschaftliche Angemessenheit und technische Ausführung

Bei der Ausarbeitung ist zwingend die Vernetzung des Gebiets mit den vorhandenen und zukünftigen Wohnbauflächen zu berücksichtigen. Auch die Gailoher Hauptstraße soll als anliegende Verkehrsachse in die Betrachtung des zu entwickelnden Gebiets mit einfließen.

---

Martina Dietrich, Baureferentin

**Anlagen:**

1. Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan, verkleinert auf den Maßstab 1:10.000
2. Übersichtsplan über den gesamten Bebauungsrahmen und die Einteilung des 1. Planungsabschnitts sowie des Untersuchungsgebiets für die Strukturplanung
3. Rahmenplanung Karte 1: Bebauungsrahmen
4. Rahmenplanung Karte 2: Verkehrsstruktur
5. Rahmenplanung Karte 3: Entwässerung