

| | | |
|--|----------------------|----------------------|
| Beschlussvorlage | Vorlage-Nr: | 005/0003/2007 |
| | Erstelldatum: | öffentlich |
| | Aktenzeichen: | 04.01.2007 |
| Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 89 "Gewerbegebiet Bergsteig" mit gleichzeitigem 77. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes | | |
| Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Fr. Tiefel | | |
| Beratungsfolge | 17.01.2007 | Bauausschuss |
| | 29.01.2007 | Stadtrat |

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt für beide Verfahren (§ 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) - Parallelverfahren) auf der Grundlage des Vorentwurfes des Bebauungsplans Amberg 89 „Gewerbegebiet Bergsteig“ in der Fassung (i.d.F.) vom 17.01.2007 und des Entwurfes zur 77. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung i.d.F. vom 17.01.2007

1. die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB,
2. die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB,
3. 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:

Erneuerung des Viertels Am Bergsteig

Das Gebiet am Bergsteig wurde 1999 in das Bund-Länder-Programm „Stadt- und Ortsteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – Soziale Stadt“ aufgenommen, um dem Stadtteil eine strukturelle und soziale Weiterentwicklung zukommen zu lassen. In diesem Zusammenhang wurde ein städtebaulicher Ideen- und Realisierungswettbewerb ausgelobt. Auf der Grundlage des Wettbewerbssiegers erfolgte die Festlegung von drei zeitlich aufeinander folgenden Umsetzungsstufen (Anlage 4). Für den Kernbereich der sozialen Stadt (Stufe 1) wurde ein Bebauungsplan aufgestellt. In der zweiten Stufe wird nun für die Gewerbeflächen entlang der Bahnlinie ein Bebauungsplan aufgestellt. Das im Programm aufgenommene Bergsteigareal wurde als Sanierungsgebiet festgelegt. Die Gewerbeflächen sind Bestandteil des Sanierungsgebietes.

Der vorhandene Gewerbestandort soll einer städtebaulichen Neuordnung zugeführt werden, um damit für die untergenutzten z. T. auch brach liegenden Teilbereiche eine Reaktivierung zu erreichen. Wesentliches räumliches Defizit der Gewerbeflächen ist die Verkehrsanbindung an die Hauptverkehrsstraßen und die direkte Nachbarschaft zu den Wohngebieten. Die Verbesserung dieser beiden Problempunkte ist wesentliche Aufgabe der Bauleitplanung.

Planungskonzept

Erschließungssystem

Eine erste spürbare Verbesserung der Verkehrsanbindung fand durch die Verlängerung der Rosenthalstraße statt. Dadurch erfolgte eine direkte Anbindung des Gebiets an die B 85 und der Am 30. Zudem ist eine Verbindung über die Bahnlinie zur AS 27 nach Kümmersbruck durch Verlängerung der Straße Am Bergsteig geplant.

Um die Konfliktlage zwischen Wohnbebauung und gewerblicher Nutzung zu entschärfen, soll der Gewerbeverkehr zukünftig so weit wie möglich vom Allgemeinen Wohngebiet ferngehalten werden. Für das Gewerbegebiet ist deshalb parallel zur Gerresheimer Straße eine Ringstraße angedacht, die später die Funktion einer Haupterschließungsstraße sowohl für den Gewerbeverkehr als auch für die Wohnbebauung bekommen soll. Die Erstellung der Straße soll in zwei zeitlichen Stufen erfolgen und das Gewerbegebiet auf dem kürzesten Weg an die Hauptverkehrsstraßen B 85 und Leopoldstraßen anbinden. Deshalb ist im Bebauungsplanvorentwurf der Anschluss des Gewerbegebietes neben der denkmalgeschützten Glasfabrik in die Rosenthalstraße vorgesehen. Die vorhandene Zufahrt weiter westlich über die Egerlandstraße auf Höhe des halbrunden Wohnblocks kann aufgelassen werden. Im südlichen Abschnitt der Gerresheimer Straße sollen verkehrsberuhigte Maßnahmen ergriffen und die Wohnstraße für den Schwerlastverkehr gesperrt werden.

Später ist in einem zweiten Erschließungsabschnitt die Anbindung zum Kreisverkehr Leopoldstraße und Barbarastraße vorgesehen. Dies könnte verwirklicht werden, wenn die östlichen Randbereiche der Leopoldkaserne von der Bundeswehr nicht mehr benötigt werden. In die zentralen, streng symmetrisch blockförmig angelegten Bereiche der denkmalgeschützten Kaserne wird nicht eingegriffen. In einer zweiten Ausbaustufe kann die Gerresheimer Straße vom Kreisverkehr abgekoppelt und eine Anbindung vom Knotenpunkt Gerresheimer Straße / Königsberger Straße in die neue Haupterschließungsstraße geschaffen werden. Da die benötigten Flächen militärisch genutzt werden (Sondergebiet SO), sind die vorgesehenen Straßen als informelle Planung im Vorentwurf eingetragen.

Gewerbegebietsnutzung und Grünordnung

Bei der städtebaulichen Neuordnung des Gewerbegebiets ist die Bewältigung des Lärmkonfliktes, der sich durch die nebeneinander liegenden Gewerbegebiete und Allgemeinem Wohngebiete ergibt, von zentraler Bedeutung. Der Flächennutzungsplan weist auf diesen historisch entstandenen, städtebaulichen Missstand hin. Im Bebauungsplanvorentwurf wird zur Abstufung der Nutzungen ein Mischgebiet zwischen gewerblicher und Wohnnutzung zwischengeschaltet. Das Mischgebiet wird in eine Zone für Wohnen, im Bereich der vorhandenen Geschosswohnungsbauten, und einer Zone für Gewerbe räumlich aufgeteilt. Zur optischen Abschirmung der Wohnareale ist die Neuschaffung bzw. der Erhalt von trennenden und gliedernden Grünstreifen vorgesehen. Die erforderlichen Regenrückhaltebecken werden in das Durchgrünungskonzept einbezogen.

Die Gewerbeparzellen weisen unterschiedliche Größen auf, um Interessenten ein vielfältiges Angebot bieten zu können. Das Gewerbegebiet am Bergsteig hatte früher einen Industriegleisanschluss. Zur Verbesserung der Standortgunst für ansiedlungswillige Gewerbebetriebe sollte die Möglichkeit eines Gleisanschlusses verfolgt werden. Im Vorentwurf ist deshalb diese Option eingetragen. Zur Umsetzung der städtebaulichen Neuordnung kann sich eine Bodenordnung durch ein Umlenungsverfahren als zweckmäßig erweisen. Dies wird im Zuge des Aufstellungsverfahrens geprüft.

Vorabstimmung mit den Fachstellen

Im Sinne einer frühzeitigen Beteiligung wurden wichtige Fachstellen angehört. Drei wesentliche Belange sind nachfolgend dargestellt.

Im Bereich des Gewerbegebietes befinden sich militärische Altlasten der Rüstungsbetriebe, sowie Verfüllungen der Bombertrichter. Hinzu kommen die industriellen Altlasten der angesiedelten Industriebetriebe seit den 50-er Jahren. Besonders zu betrachten ist dabei das Gelände der ehemalige Flaschenhütte mit Verfüllungen mit mehreren Metern Mächtigkeit und die umliegenden Lagerflächen. Entsprechend dem bauleitplanerischen Vorsorgeprinzip ist die Stadt verpflichtet, im Verlauf des Verfahrens das Ausmaß der Altlasten durch Fachgutachten abklären zu lassen. Dabei ist eine Betrachtung der Grundwassergefährdung eingeschlossen. Bei den Festsetzungen des Bebauungsplans sind die Ergebnisse der Untersuchungen zu berücksichtigen. Erforderliche Sanierungsmaßnahmen sind von der Stadt durchzuführen bzw. sind deren Durchführung durch Dritte rechtlich sicherzustellen. Auf Teilflächen wurden bei Untersuchungen Altlasten festgestellt.

Durch Schallschutzberechnungen ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte auf die Wohngebiete durch Verkehr- und Gewerbelärm nachzuweisen. Die Berechnungen erfolgen auf Grundlage des Bebauungsplanvorentwurfes. Die sich daraus ergebenden Gebietsabstufungen und Lärmkontingentierungen werden Bestandteil des Bebauungsplans.

Die Ableitung des Oberflächenwassers des südlichen Bereiches des Gewerbegebiets und der nordwestlich angrenzenden Wohnbebauung läuft über einen Kanal in den Krumbach. Für die Einleitung existiert keine wasserrechtliche Erlaubnis. Im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans Bergsteig-Mitte wurde von den Behörden der Wasserwirtschaft Regenrückhaltebecken gefordert. Der technisch sinnvollste und kostengünstigste Standort wäre direkt am Krumbach oder zumindest südlich der Bahnlinie. Der Bebauungsplanvorentwurf sieht für die, in Hinblick auf das anstehende wasserrechtliche Erlaubnisverfahren erforderlichen, Regenrückhaltungen einen Standort innerhalb des Geltungsbereiches vor, da bisher die Alternativstandorte auf Flächen im Gemeindegebiet Kümmersbruck grundstücksmäßig nicht zur Verfügung stehen.

Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren:

- Die Planentwürfe werden nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Amberg im Referat für Stadtentwicklung und Bauen zur Erörterung bereitgehalten. Stellungnahmen der Öffentlichkeit können jederzeit vorgebracht werden.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt zeitgleich mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.

Martina Dietrich, Baureferentin

Anlagen:

1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan, zuletzt geändert mit Wirkung vom 04.11.2006
2. Entwurf der 77. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans i.d.F. vom 17.01.2007 mit Zeichenerklärung
3. Bebauungsplanvorentwurf i.d.F. vom 17.01.2007
4. Erneuerung des Viertels am Bergsteig „Soziale Stadt“ - Umsetzungsstufen für die Bauleitplanung