

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b>	<b>005/0066/2013</b>
	<b>Erstelldatum:</b>	<b>öffentlich</b>
	<b>Aktenzeichen:</b>	<b>16.08.2013</b>
<b>1. Bebauungsplanänderungsverfahren AM 81 "Bergsteig Mitte"</b>		
<b>Referat für Stadtentwicklung und Bauen</b> <b>Verfasser: Frau Bärbel Neumüller</b>		
<b>Beratungsfolge</b>	<b>18.09.2013</b>	<b>Bauausschuss</b>
	<b>30.09.2013</b>	<b>Stadtrat</b>

## Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt auf der Grundlage des Entwurfes zur 1. 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

Der Bebauungsplan Amberg 81 „Bergsteig Mitte“ wurde am 19.11.2005 rechtskräftig.

Der vorliegende Änderungsbereich beinhaltet den nördlichen Teil des Bebauungsplans, der abgegrenzt zwischen der Kirchenanlage Heilige Familie und den Sportplätzen des Inter Bergsteig liegt. Die Änderungsfläche beträgt ca. 4700 m<sup>2</sup> und ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Das ursprüngliche städtebauliche Konzept beinhaltete für diesen Bereich offene Bauweise, ausgerichtet auf Reihen- und Kettenhausbebauung. Ein Teil der Gebäude und der Garagen konnte bzw. sollte unmittelbar an der Straße errichtet werden. Die riegelartige Bebauung war so ausgerichtet, dass eine Orientierung und Belichtung der Gebäude nach Süden großteils nicht möglich war.

Aufgrund mangelnder Nachfrage nach der –gemäß Bebauungsplan zulässigen- Bauweise sollen die Parzellen nun bedarfsgerechter gestaltet werden. Da nach wie vor ein Bedarf an Einzelhausgrundstücken gegeben ist, entstehen an dieser Stelle nun 6 Parzellen für Einfamilienhausbebauung.

Dabei wird auch die bisher sehr großzügig dimensionierte Erschließung verkleinert. Der Flächenverbrauch für die Erschließung verringert sich im Änderungsentwurf um ca. 275 m<sup>2</sup>, was eine kostengünstigere Herstellung ermöglicht. Die Straße und der Kanal sind bis einschließlich des Einmündungsbereichs bereits ausgebaut.

Die Parzellen befinden sich im Eigentum der Stadt Amberg.

Der Lärmschutz zum Sportplatz erfolgt über einen bestehenden Lärmschutzwall. Die wirksamen Höhen werden im Rahmen des Änderungsverfahrens nochmals überprüft und die notwendigen Maßnahmen in einer Stellungnahme zum Immissionsschutz zusammengefasst. Nach deren Ergebnis werden sich die Höhenausweisung und die Geschossigkeit der künftigen Bebauung richten.

Der kleine Geltungsbereich ermöglicht eine zügige und unkomplizierte Verfahrensführung. Für den südlichen Hauptbereich des Bebauungsplans wird daher ein eigenes, weiteres Änderungsverfahren durchgeführt.

#### Umwelt

Bereits 2005 wurde das Areal als Bereich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile mit Baurechten nach § 34 Baugesetzbuch beurteilt.

Ein Ausgleich für Eingriffe durch die Bebauung ist nicht erforderlich, da die bestehenden Baurechte nicht überschritten werden.

Ein Umweltbericht wird im Änderungsverfahren erstellt.

#### b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme

Es ist eine städtebauliche Anpassung der Bauweise und Bebauung im nördlichen Bereich des Bebauungsplans erforderlich, um den derzeit vorherrschenden Bedarf an Einzelhausparzellen zu decken. Kosteneinsparung durch wirtschaftlichere Erschließung.

#### c) Kostenanschlag nach DIN 276 oder vergleichbar

Die Kosten für die Erschließungsmaßnahme werden vom Tiefbauamt auf ca. 184.000 € geschätzt

#### d) Ablauf- bzw. Bauzeiten- und Mittelabflussplan

Keine Angaben möglich.

#### **Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren:**

Der Geltungsbereich des Entwurfes der Bebauungsplanänderung beinhaltet die Grundstücke mit den Flurstücksnummern : 487/1, 487/22, 490/12, 490/13, 490/14, 2014/84 (Teilfläche), 2014/119 (Teilfläche), alle Gemarkung Gärnersdorf.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt zeitgleich mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.

#### **Personelle Auswirkungen:**

Keine personellen Auswirkungen.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

##### a) Finanzierungsplan

Wird im Rahmen des Vorhabens erstellt.

##### b) Haushaltsmittel

Noch nicht beantragt.

c) Folgekosten nach Fertigstellung Maßnahme (davon an zusätzlichen Haushaltsmitteln erforderlich)

Unterhalt der neuen öffentlichen Flächen.

**Alternativen:**

Beibehalten des Bestands.

---

Markus Kühne, Baureferent

**Anlagen:**

1. Übersichtplan, Lage des Baugebiets bzw. des Änderungsbereichs M1:2000
2. Ausschnitt aus dem bestehenden Bebauungsplan Amberg 81 "Bergsteig Mitte"
3. 1. Änderungsentwurf des Bebauungsplans Amberg 81 „Bergsteig Mitte“ i.d.F. vom 18.09.2013