

Beschlussvorlage als Tischvorlage	Vorlage-Nr:	005/0071/2013
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	19.09.2013
2. Bebauungsplanänderungsverfahren AM 81 " Bergsteig Mitte" hier: Entscheidungen im Vorfeld zur Erhaltung und Sanierung oder Abbruch der Bestandsgebäude		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Herr Markus Kühne		
Beratungsfolge	30.09.2013	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat empfiehlt zur Vorbereitung der grundsätzlichen Zielrichtung der 2. Änderung des Bebauungsplans Amberg 81 " Bergsteig-Mitte" den Erhalt und die Sanierung der Identität stiftenden Bestandsgebäude. Gebäude die im Rahmen einer wirtschaftlichen Sanierung nicht erhalten werden können, sollen, sofern sie Stadtteil prägend sind, sich in der städtebaulichen Grundkonzeption wieder abbilden.

Im süd-westlichen Teil des Planungsgebiets (Rundbau) wird eine Ausweisung als Mischgebiet (MI) angestrebt, bei Erhalt des Rundbaus kann aus Gründen des Bestandsschutzes auch eine Ausweisung als WA erfolgen. Im nordwestlichen Bereich ist die derzeitige Ausweisung als GE/E auf Grund der Lärmproblematik weiterhin sinnvoll, ggf. kann dieser Bereich (falls er keinerlei bauleitplanerischer Veränderung unterliegt) auch aus dem Verfahren ausgeklammert werden.

Sachstandsbericht:

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.

Geltungsbereich

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 Hohenfelfer Straße und Breslauer Straße.

Änderungsverfahren für die Bereiche nördlich der Königsberger 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.

Änderungsverfahren für den Bebauungsplan „Am Bergsteig“

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

Im Vorfeld soll über den Erhalt und die Sanierung oder den Abbruch der bestehenden Wohnblocks bzw. den bestehenden, denkmalgeschützten Holzgebäuden diskutiert werden

und die grundsätzliche Zielrichtung der 2. Änderung des Bebauungsplans festgelegt werden. Diese sehen wir grundsätzlich im Erhalt der Stadtteil prägenden Einzelbebauungen bzw. deren städtebaulichen Grundzüge.

Eine weitere Zielsetzung ist die Schaffung von Bauparzellen für Einfamilien- und Doppelhäuser, da für die derzeitige Ausweisung der Flächen für eine Reihenhausbauung keine Nachfrage besteht.

Weiter sind Fragestellungen zu Lärmemissionen der benachbarten Gewerbegebiete sowie der geplanten Errichtung der AS 27 zu klären.

Personelle Auswirkungen:

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.

Markus Kühne, Baureferent

Anlagen:

Luftbild