

Begründung zur
113. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes
der Stadt Amberg

Entwurf in der Fassung vom 20.01.2016

1. Planungskonzept

Der mittlere Teil des Stadtteils Bergsteig soll nach weitgehendem Abriss der Geschößwohnungsbauten mit Niedrigstandard durch eine nach Bauweise und Eigentumsformen gemischte neue Wohnbebauung wieder in Wert gesetzt werden.

Eigentlich soll der gesamte Bereich zwischen der Rosenthalstraße und der Breslauer Straße mit einigen nördlichen Ausläufern überplant werden. Wegen aktuellem Zeitdruck bei der Verwertung des straßenumschlossenen Dreiecks Rosenthalstraße, Breslauer Straße und Claudiweg wird dieser Bereich nun vorgezogen.

Wegen des an der Südseite der Rosenthalstraße angrenzenden Gewerbegebietes soll künftig ein Mischgebietsstreifen den Übergang zum Allgemeinen Wohngebiet und die Abstufung des Immissions-schutzes erleichtern.

Parallel zum 113. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes wird der Bebauungsplan Amberg 117 „Bergsteig Mitte II“ aufgestellt.

2. Erschließung

Straßenmäßig ist das Gebiet durch die drei außenliegenden gewidmeten Ortsstraßen erschlossen. Bei Bedarf kann für die wenigen Binnengrundstücke ein Privatweg ergänzt werden. Beim Kanal ist die wasserrechtliche Weiterleitung der Hauptkanäle zum Krumbachtalsammler bzw. Krumbach im Laufe des Verfahrens noch zu klären.

3. Umweltauswirkungen

3.1 Versiegelung und naturschutzrechtlicher Ausgleich

Das Gebiet war bereits seit mehr als 50 Jahren bebaut. Der rechtskräftige Bebauungsplan Amberg 81 „Bergsteig Mitte“ setzt bisher insgesamt Allgemeines Wohngebiet fest. Durch die höhere theoretische Baudichte des Mischgebietsstreifens ergeben sich trotzdem gegenüber dem baulichen Bestand kein höherer Versiegelungsgrad und deshalb auch keine Verpflichtung zu naturschutzrechtlichem Ausgleich.

3.2 Immissionsschutz

Der Verkehrslärm aufgrund der Verkehrsbelastung der Rosenthalstraße im relevanten Abschnitt von ca. 800 Kfz/24h ist nicht allzu stark und durch geeignete Bauweise leicht abschirmbar.

Gravierender ist hier der gewerbliche Anlagenlärm, welcher aber gerade noch durch die an der Rosenthalstraße angeordneten Garagen im zulässigen Rahmen für ein Mischgebiet gehalten werden kann.

4. Flächenbilanz

Mischgebiet	ca. 0,58 ha	= 43,9 %
Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,34 ha	= 25,8 %
Verkehrsfläche (incl. Straßenbegleitgrün)	ca. 0,40 ha	= 30,3 %
<hr/>		
Geltungsbereich	ca. 1,32 ha	= 100,0 %