

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



AMBERG

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0238/2018
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	16.11.2018
Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 144 "An der Nordgaustraße" hier: Aufstellungsbeschluss		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Wenzlow, Patrick		
Beratungsfolge	05.12.2018	Bauausschuss
	17.12.2018	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Auf der Grundlage des Vorentwurfes des Bebauungsplans **Amberg 144 „An der Nordgaustraße“** in der Fassung (i.d.F.) vom 05.12.2018 wird

1. die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. §13a Abs. 1 Nr.1 Baugesetzbuch (BauGB),
2. die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

beschlossen.

Die Bebauungsplanaufstellung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung wird abgesehen.

Sachstandsbericht:

a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung

Beschreibung des Plangebietes und planungsrechtlicher Stand:

Das Plangebiet liegt an der Kreuzung Regensburger Straße/Nordgaustraße und beinhaltet die Parzelle 1981 (Teilfläche) Gemarkung Amberg. Momentan befinden sich auf dem Grundstück ein alter Bauernhof und eine Streuobstwiese. Derzeit liegt das Plangebiet innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die baurechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich bisher nach § 34 BauGB. Das Plangebiet befindet sich nach dem aktuellen Flächennutzungsplan in einem Mischgebiet.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich ein Kindergarten mit Kinderspielplatz (Cramerstraße 30, 170m entfernt), ein Nahversorger (Netto, Regensburger Straße 70, 170m entfernt), sowie andere Einkaufsmöglichkeiten an der Regensburger Straße, welche fußläufig erreichbar sind. Auch die Marienstraße (600m entfernt) und die Amberger Altstadt (900m entfernt) liegen noch in günstiger Entfernung. Eine Haltestelle des öffentlichen Nahverkehrs befindet sich in der Hans-Thoma-Straße (160m entfernt).

Planungsanlass:

Ein Bauträger plant den Abriss des alten Bauernhofs. Die dadurch entstehende Baulücke, soll durch eine verdichtete Wohn- und Gewerbebebauung gefüllt werden. Es wird eine Bebauung angedacht, welche aufgrund der Zahl der Vollgeschosse, der Höhe und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, nicht nach §34 BauGB zulässig wäre. Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist daher zwingend notwendig.

Planungskonzept:

Angedacht ist eine verdichtete Bauweise, welche überwiegend Wohneinheiten, aber auch Gewerbeeinheiten beherbergt. Die Lage an der Regensburger Straße / Nordgaustraße eignet sich für diese Nutzung hervorragend. Dies liegt vor allem an der sehr guten Verkehrsanbindung und den im Umfeld bereits vorhandenen Gewerbeeinheiten.

Angedacht sind bis zu drei Gebäudekörper. Diese sollten sich von ihrer Kubatur und Ausrichtung an die Bebauung in der Umgebung anpassen. Der Gebäudekörper zur Regensburger Straße muss sich in das Straßenbild einfügen. Maßgebend sind hierfür die Bestandsgebäude Regensburger Straße 66, 64, 62 und 60. Dies betrifft vor allem die Dachform, Firstrichtung und Anzahl der Vollgeschosse. Zur Nordgaustraße hin könnte sich ein Gebäudekörper an die Bestandsbebauung in der Feldbauerstraße orientieren. Primär werden die Punkthäuser Feldbauerstraße 1, 3 und 5 zur Orientierung herangezogen. Das zukünftige Gebäude sollte eine etwas niedrigere Gesamthöhe und Vollgeschosshöhe als die bestehenden Punkthäuser aufweisen. Dies dient der besseren Einpassung in das Gebiet. Ebenfalls würde dadurch der neue Gebäudekörper, von der Regensburger Straße aus, nicht störend oder überdimensioniert wahrgenommen. Als Dachform wäre hier ein Flachdach, welches wenn möglich begrünt wird, vorstellbar.

Im westlichen Bereich des Plangebietes wird eine Riegelbebauung angedacht. Diese soll maximal drei Vollgeschosse besitzen und orientiert sich an der Reihenhausbauung Holbeinstraße 9 bis 25. Die Abstandsflächen nach Artikel 6 (Art.) Bayrische Bauordnung (BayBO) werden eingehalten. Als Dachform ist ein extensiv begrüntes Flachdach angedacht.

Die Erschließung des Plangebietes sollte hauptsächlich über die Nordgausstraße erfolgen. Dadurch wird beabsichtigt, den Verkehrsfluss der Regensburger Straße nicht negativ zu beeinflussen. Ebenso können so die topographischen Verhältnisse des Plangebietes genutzt werden, um eine Tiefgarage mit möglichst geringem Rampengefälle zu erschließen. Alle Gebäudekörper sollten mit Tiefgaragen versehen werden. Dadurch wird möglichst wenig Oberfläche versiegelt.

Um angenehme Wohnverhältnisse zu schaffen, wäre es zwingend notwendig, die Tiefgaragen- Dächer intensiv zu begrünen. Gebäudekörper und Nebenanlagen sind, wenn möglich, extensiv zu begrünen. Ebenso sind der Erhalt einiger Obstbäume aus der Streuobstwiese und Baumpflanzungen denkbar und empfehlenswert.

Für das geplante Bauvorhaben ist ein Lärmschutzgutachten notwendig. Der Bauträger hat sich bereit erklärt, die Kosten durch einen städtebaulichen Vertrag zu übernehmen.

Das Plangebiet soll möglichst effizient und ökologisch bebaut werden. Durch einen hohen Grad der städtebaulichen Nachverdichtungen werden andere Orts Flächen, welche für Bebauung versiegelt werden müssten, eingespart. Auch spricht die Nähe zum Altstadtkern Amberg für eine dichte Bebauung (600m Marienstraße, 900m Altstadt). Durch eine größere Bewohnerzahl entsteht eine erhöhte Kaufkraft. Dadurch wird ein positiver Effekt auf die Einkaufsmöglichkeiten der Regensburger Straße, der Marienstraße und der Amberger Altstadt erwartet. Auf diese Art und Weise soll ein modernes Wohn- und Arbeitsquartier entstehen.

Parallel wird in einer Rahmenplanung auch die Parzelle 1981/16 (Agip- Tankstelle) überplant. Aufgrund der zukünftigen Entwicklungen werden verschiedene Ansätze geprüft. Vorstellbar wäre eine E-Tankstelle mit Einkaufsmöglichkeiten oder ein weiterer Gebäudekörper mit Wohn- und Gewerbeeinheiten. Die Anzahl der Vollgeschosse, die Kubatur und die Dachform eines eventuellen Neubaus müssen im Zuge der Rahmenplanung in verschiedenen Varianten geprüft werden.

b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme

c) Kostenanschlag nach DIN 276 oder vergleichbar

d) Ablauf- bzw. Bauzeiten- und Mittelabflussplan

Personelle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen:

a) Finanzierungsplan

b) Haushaltsmittel

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

Alternativen:

Ohne einen Bebauungsplan werden alle Bauvorhaben nach §34 BauGB beschieden. Aufgrund der Anforderungen an die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO ist eine verdichtete Bauweise allerdings nur schwer umsetzbar.

Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren:

- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch öffentlichen Aushang für die Dauer eines Monats im Referat für Stadtentwicklung und Bauen zeitgleich mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.
- Im Planbereich liegt der rechtskräftige Baulinienplan Nr. 05. Vom 16.01.1911 Mit erlangter Wirksamkeit ersetzt der aufzustellende Bebauungsplan im Geltungsbereich den Baulinienplan

Markus Kühne, Baureferent

Anlagen:

1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan, zuletzt geändert mit Wirkung vom 17.08.2018;
2. Vorentwurf des Bebauungsplans AM 144 „An der Nordgaustraße“ i.d.F. vom 05.12.2018;