

# Stadt Amberg

Marktplatz 11  
92224 Amberg



## AMBERG

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b>	<b>005/0165/2020</b>
	<b>Erstelldatum:</b>	<b>öffentlich</b>
	<b>Aktenzeichen:</b>	<b>26.08.2020</b>
<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 144 "An der Nordgaustraße" mit 145. Berichtigung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans hier: Satzungsbeschluss</b>		
<b>Referat für Stadtentwicklung und Bauen</b> <b>Verfasser: Tomaschek, Andrea</b>		
<b>Beratungsfolge</b>	<b>16.09.2020</b>	<b>Bauausschuss</b>
	<b>28.09.2020</b>	<b>Stadtrat</b>

### Beschlussvorschlag:

Auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplans Amberg 144 „An der Nordgaustraße“ mit Festsetzungen und Begründung in der Fassung (i.d.F.) vom 16.09.2020 und der Abwägungsvorschläge der Anlage 8 wird

1. das Abwägungsergebnis über die öffentliche Auslegung und über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und
2. der Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Die Bebauungsplanaufstellung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung wurde abgesehen. Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird im Wege der Berichtigung (Nr. 145) angepasst.

### Sachstandsbericht:

#### a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung

##### 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.

##### Planungsrechtlicher Stand:

Das Plangebiet liegt an der Kreuzung Regensburger Straße/Nordgaustraße und beinhaltet das Flurstück Nr. 1981 (Teilfläche) Gemarkung Amberg. Die sich auf dem Flurstück befindende alte Bauernhof und die Streuobstwiese werden entfernt/abgerissen. 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.

### Planungskonzept:

Es ist eine verdichtete Bauweise geplant, 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. Die Planung sieht drei Gebäudekörper vor. Diese sollten sich von ihrer Kubatur und Ausrichtung an die Bebauung in der Umgebung anpassen. Der Gebäudekörper zur Regensburger Straße fügt sich in das Straßenbild ein. Maßgebend sind hierfür die Bestandsgebäude Regensburger Straße Richtung Altstadt. Dies betrifft vor allem die Dachform, Firstrichtung und Anzahl der Vollgeschosse. Die Bebauung an der Nordgaustraße orientiert sich an den Punkthäusern Feldbauerstraße. Das zukünftige Gebäude wird eine etwas niedrigere Gesamthöhe und Vollgeschoszahl als die bestehenden Punkthäuser aufweisen. Dies dient der besseren Einpassung in das Gebiet. Als Dachform wird ein Flachdach festgesetzt.

Im westlichen Bereich des Plangebietes ist eine Riegelbebauung geplant. Diese wird drei Vollgeschosse besitzen und orientiert sich an der Reihenhausbebauung Holbeinstraße 9 bis 25. Die Abstandsflächen nach Artikel 6 (Art.) Bayerische Bauordnung (BayBO) werden eingehalten. Als Dachform wird ein Flachdach festgesetzt.

Die Erschließung des Plangebietes wird hauptsächlich über die Nordgausstraße erfolgen. Die topographischen Verhältnisse des Plangebietes werden genutzt, 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 wird festgesetzt, die Tiefgaragen-Dächer intensiv zu begrünen. Garagen sind extensiv zu begrünen.

Das Plangebiet soll möglichst effizient und ökologisch bebaut werden. Durch einen hohen Grad der städtebaulichen Nachverdichtungen werden andern 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.

### **Fachbeiträge**

#### Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes wird hauptsächlich über die Nordgausstraße erfolgen. Die topographischen Verhältnisse des Plangebietes werden genutzt, um eine Tiefgarage mit möglichst geringem Rampengefälle zu erschließen. Alle Gebäudekörper werden mit Tiefgaragen versehen. Dadurch wird möglichst wenig Oberfläche versiegelt. Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt privat. Alle öffentlichen Erschließungsanlagen sind bereits vorhanden. Aufgrund der schlechten Sichtweiten von den bestehenden Zufahrten auf die Regensburger Straße/ B 85 und außerdem auf den straßenbegleitenden Fahrradweg ist ein Fahrradwegumbau notwendig. Der Fahrradweg wird in seiner Gerade um etwa 22,5 m verlängert, ein Kurvenradius von ca. 8m wird den neu gestalteten Radweg wieder zurück zu seiner ursprünglichen Wegeföhrung föhren. Der Fahrradwegumbau, ein Rechtsabbiegegebot und das Gebot, nur vorwärts aus den Zufahrten ausfahren zu dürfen, sorgen für eine erhebliche Verbesserung der Sichtweiten auf den Fahrradweg. Aufgrund des Fahrradwegumbaus wurde ein Städtebaulicher Vertrag erstellt. Auch an der Nordgaustraße befindet sich laut Planzeichnung ein gemeinsamer Geh- und Radweg. Die bestehende Bezeichnung „G+R“ des (Bestands-)Gehwegs an der Nordgaustraße wurde in Folge einer

vorangegangenen Stadtratssitzung am 22.06.2020 in einen reinen Gehweg (G) geändert, da gemeinsame Geh- und Radwege möglichst vermieden werden sollten. Von der Neuanbindung des geänderten Fahrradwegs (Städtebaulicher Vertrag) wird der Fahrradverkehr auf die Nordgaustraße geführt. Diese Flächen betreffen das Bebauungsplanverfahren nicht und liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Jedoch wird die Thematik der Weiterführung des Fahrradweges separat vom Bebauungsplanverfahren behandelt (Anlage 9).

#### Immissionsschutz

Es wurde eine Schalltechnische Untersuchung vom Ingenieurbüro Geo.Ver.S.Um durchgeführt.

Vom Plangebiet gehen keine Emissionen aus, welche einen negativen Effekt auf die angrenzende Bestandsbebauung haben.

Den auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen kann mit den festgesetzten passiven Lärmschutzmaßnahmen entgegengewirkt werden.

#### Natur- und Landschaftsschutz

Es wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) von Rudolf Leitl (Diplom-Forstwirt, univ.) durchgeführt. Diese hat nachgewiesen, dass das Plangebiet als phasenweiser Trittstein für mehrere Fledermausarten und auch als Brutlebensraum für ein paar Vogelarten genutzt wird. Aus diesen Gründen wurde die Pflanzung von 12 Obstbäumen, 12 Nistkästen und vereinzelt Hecken festgesetzt.

#### **Bisheriger Verfahrensablauf**

Die Bebauungsplanaufstellung wurde im Stadtrat vom 17.12.2018 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Von der Durchführung einer Umweltprüfung wurde abgesehen. Aufgrund der für Amberg ungewöhnlichen Höhe der Gebäude von bis zu 7 möglichen Geschossen, wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 11.02.2019 bis 11.03.2019 durchgeführt. Eine notwendige spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wurde im Zeitraum von etwa 7 Monaten erstellt (Verfassungsdatum 16.10.2019). Außerdem wurde eine schalltechnische Untersuchung angefertigt (Verfassungsdatum 23.06.2019). Der Auslegungsbeschluss zur förmlichen Beteiligung wurde am 16.12.2019 beschlossen. Dementsprechend wurden vom 17.02.2020 bis 17.03.2020 die Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Aufgrund der Änderung des Fahrradwegs und Anforderungen zum Boden- und Gewässerschutz wurden nach der förmlichen Beteiligung weitere Festsetzungen hinzugefügt. Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung und die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4a BauGB (mit auf eben diese Festsetzungen beschränkter Äußerungsmöglichkeit) erfolgten nach Stadtratsbeschluss am 22.06.2020 vom 13.07.2020 bis zum 21.08.2020.

#### **Abwägung und Planungsänderungen**

Zum Verfahren gab es keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden 24 Stellungnahmen abgegeben, von denen 6 Stellungnahmen abwägungsrelevante Anregungen oder Einwände beinhalteten. Eine erneute Auslegung ist nicht erforderlich.

#### **Weiteres Verfahren**

Es folgt die Bekanntmachung des Bebauungsplans. Weitere Planungsabschnitte etc. sind nicht geplant.

#### 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:**

- Im Geltungsbereich des Entwurfes des Bebauungsplans ist das Flurstück Nr. 1981 (Teilfläche) Gemarkung Amberg vorhanden.
- Im Planbereich liegt der rechtskräftige Baulinienplan Nr. BL 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 05.06.2020;
2. Entwurf der 145. Berichtigung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans i.d.F. vom 16.09.2020;
3. Entwurf des Bebauungsplans AM 144 „An der Nordgaustraße“ mit Festsetzungen und Begründung i.d.F. vom 16.09.2020;
4. Begründung des Bebauungsplans AM 144 „An der Nordgaustraße“
5. Untersuchung der Umweltbelange
6. Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung zu den Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange;
7. Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung zu den Stellungnahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange;
8. Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung zu den Stellungnahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
9. Übersichtsplan zum Radverkehr