

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0043/2012
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	16.05.2012
Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 104 "Fuchsstein Süd-Ost"		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Frau Bärbel Neumüller		
Beratungsfolge	18.07.2012	Bauausschuss
	30.07.2012	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt für beide Verfahren (§ 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) - Parallelverfahren) auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplans Amberg 104 „Fuchsstein Südost“ mit Begründung, Anlage 1 und 3 beide in der Fassung (i.d.F.) vom 18.07.2012 und des Entwurfes zur 102. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung mit Begründung, Anlage 1 i.d.F. vom 18.07.2012, sowie der Abwägungsvorschläge der Anlage 4.

1. Das Abwägungsergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
2. Die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
3. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Die öffentliche Auslegung ist durch öffentliche Bekanntmachung und durch Gelegenheit zu Anregungen für die Dauer eines Monats im Referat für Stadtentwicklung und Bauen durchzuführen.

Sachstandsbericht:

1. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 28.11.2011 vom Stadtrat beschlossen.

Im Januar / Februar 2012 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange fand im gleichen Zeitraum statt.

Im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan vom 18.05.2012 ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der aufzustellende Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Für den Geltungsbereich mitsamt den beinhalteten Ausgleichsflächen ist demnach das 102. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplans erforderlich.

2. Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche der Flur Nummer. 1067 (Marterlweg), ansonsten die Fl. Nrn. 1066 und 1063 (jeweils Teilflächen), sowie Fl.Nrn. 1062/2 und 1067/4 (beim Marterlweg), alle Gemarkung Karmensölden.

Die Bauflächen sind eben, zur Fuchssteiner Straße (AM 1) fällt das Gelände innerhalb der Ausgleichsflächen um ca. 3 Meter.

Die nächstgelegenen Infrastruktureinrichtungen befinden sich im westlichen Stadtgebiet von Amberg. Die unmittelbare Anbindung des Ortsteils an die AM 1 ermöglicht eine schnelle

Erreichbarkeit der Nahversorger im Gewerbegebiet Fuggerstraße. Grundschule und Kindergarten sowie der nächstgelegene Lebensmitteldiscounter befinden sich in einer Entfernung von ca. 3,7– 4 Kilometern.

3. Städtebau

Aufgrund der exponierten Lage am Ortsrand soll eine landschaftsbezogene Bauweise festgesetzt werden.

Der Ortsteil Fuchsstein war bereits bei der Eingemeindung durch Baugebiete für Einfamilienhäuser erweitert worden. Dabei wurden die dörfliche Lage und die Ortsränder nicht adäquat berücksichtigt, statt eine Ortsabrundung zu entwickeln ragt insbesondere die Bebauung nördlich der Kreisstraße als Fremdkörper in die Landschaft. Die Gebäude wurden wenig landschaftsbezogen mit unterschiedlichen Proportionen, Geschossigkeit und Dachform errichtet. Südlich der Kreisstraße herrscht jedoch noch eine überwiegend einheitliche, lockere Bebauung aus 1—2 Familienhäusern mit Satteldächern (ca. 40– 48° Neigung) und einer Geschossigkeit von E+DG vor. Dieser Baustil soll aufgenommen werden und zusammen mit der vorgelagerten, als Streuobstwiese geplanten Ausgleichsfläche den dörflichen Charakter des Ortsteils durch eine einheitliche, landschaftsgebundene Bauweise steigern.

Die Bebauung ist süd- südwestorientiert und beschließt den Ortsteil nach Osten. Die südlichen Baufenster sind aufgrund des Baumwurfabstand und der Verschattung möglichst weit vom Wald abgerückt.

In erster Linie wird Wert auf die Proportion gelegt. Dabei sind die Details zur Gestaltung, wie Materialien und Fensterformen etc. bewusst freigestellt. Die Garagen sollen sich mit flacheren Dächern eindeutig unterordnen.

4. Erschließung, Ver- Entsorgung

Die Erschließung erfolgt als Verlängerung des Marterlwegs über eine Stichstraße mit Wendehammer. Dabei wird der Marterlweg auf der Fläche des bisherigen Flurbereinigungswegs nach Osten hin verlängert und ausgebaut. Geplant ist ein Verkehrsberuhigter Bereich.

Der jetzige grüne Seitenstreifen im Marterlweg wird fortgesetzt und als Magerrasen ausgebildet. In diesen integriert werden die für das Baugebiet erforderlichen Parkplätze. Die asphaltierte Ausbaubreite soll 5 Meter betragen, die südlichen Restflächen und die Parkplätze sollen unversiegelt z.B. mit Schotterrasen ausgebildet werden. Das Wenden ist im Wendebereich sowohl im Einmündungsbereich Marterlweg als auch am Ende des Sticks für Müllfahrzeuge möglich.

Die Kanaltrasse war für die Erschließungsplanung ausschlaggebend. Durch die erforderliche Trassenfreihaltung resultieren gewisse Einschränkungen hinsichtlich Bebaubarkeit und Bepflanzung im Grenzbereich zwischen Parzelle 5 und 6. Aufgrund der Tiefe des Kanals (ca. 7 Meter) ist eine Begrünung der Trasse mit Einschränkungen nicht ausgeschlossen. und auf Widerruf in Absprache mit dem Tiefbauamt möglich. Zur Sicherung der Trasse sind Flächen für Dienstbarkeiten im Bebauungsplan festgesetzt.

5. Immissionsschutz

Von Belang sind und demzufolge untersucht wurden die Immissionen der AM 1 auf das geplante Baugebiet.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 104 „Fuchsstein Südost“ sind im Bericht. Nr.: 2P_015_2_2011 vom 26.03.2011 zusammengefasst. Dabei wurde deutlich, dass der im Aufstellungsbeschluss enthaltene Entwurf zu umfassenden aktiven Lärmschutzmaßnahmen führt. So wäre eine 5 Meter hohe Lärmschutzeinrichtung zusammen mit passiven Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden erforderlich. Zur Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 wäre sogar eine 7 Meter hohe Schallschutzeinrichtung erforderlich.

Es ergäbe sich eine komplizierte und teure Lösung aus Wall- Wandkombination mit Fundamentierungsproblemen, städtebaulich im Dorfbereich nicht vertretbar.

Die Gebäude sind demnach bis auf ein vertretbares Maß von der Kreisstraße abgerückt worden. Für eventuell je nach Gebäudestellung zu erwartende Beeinträchtigungen sind die entsprechenden Anforderungen aus der Untersuchung in die Festsetzungen und die Begründung aufgenommen worden.

6. Naturschutz

Der Geltungsbereich ist nach der Reduzierung auf 8 Bauparzellen und aufgrund der Lage am Ortsrand im Anschluss an bestehende Erschließungsanlagen prinzipiell als maßvolle bauleitplanerische Entwicklungsmaßnahme mit dementsprechend geringen Umweltauswirkungen anzusehen. Durch das Baugebiet wird der unbefriedigende Bebauungsrand südlich der Kreisstraße verbessert. Eine alternative Erschließung an anderer Stelle im Außenbereich zur Deckung des Bedarfs an Wohnbauflächen wäre voraussichtlich mit weiter reichenden Umweltauswirkungen verbunden.

Die Südausrichtung der Gebäude und die Topografie ermöglichen eine energetisch gute Ausnutzung der Dachflächen.

Der Bebauungsplan sieht keine große Verdichtung der Bebauung vor, die Gartenflächen sind den dörflichen Verhältnissen angemessen. Wesentliches Ziel muss die Reduzierung der in Baugebieten sonst üblichen Flächenversiegelung für Stellplätze und Nebenanlagen sein. Regenwasser soll weitgehend natürlich behandelt und abgeleitet bzw. versickert werden, als Vermeidungsstrategie sollen zumindest die Garagendächer extensiv begrünt werden (Empfehlung). Eine Versickerung des Regenwassers wird grundsätzlich immer empfohlen, aufgrund des bei den Kanalbaumaßnahmen angetroffenen Bodenaufbaus ist die Versickerungsfähigkeit voraussichtlich jedoch nicht im erforderlichen Maß gegeben. Speicherung und Nutzung des Regenwassers ist daher hier das Hauptaugenmerk.

Der Eingriff beschränkt sich im Wesentlichen auf intensiv genutzte Wiesenflächen mit eingeschränkter ökologischer Bodenfunktion. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich über die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus ist dennoch erforderlich und soll innerhalb der Geltungsbereichs zwischen Bebauung und Kreisstraße AM 1 erfolgen. Die Fläche ist abgestimmt auf die landschaftstypischen Arten von Flora und Fauna. Durch die Lage, Eingrünung und Ausdehnung werden auch die Siedlungsfläche und der Ortsrand bzw. das Landschaftsbild profitieren.

8. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Betrachtet und thematisiert wurden von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange verschiedene Gesichtspunkte, die zum Teil in der geänderten Planung berücksichtigt sind bzw. in die Festsetzungen übernommen wurden. Änderungen der grundsätzlichen Planungsabsichten ergaben sich nur durch die Betrachtung der Lärmimmissionen, die bereits unter Punkt 5. erläutert wurden.

Die einzelnen Abwägungsvorschläge können in Anlage 4 nachgelesen werden.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden 2 Anregungen getätigt.

Diese betrafen hauptsächlich die Anregung der Verkehrserschließung des Baugebiets über die AM1, die Belastung der Altanlieger durch das Baugebiet und den ursprünglich geplanten Lärmschutzwall.

Den Anregungen wurde nicht gefolgt.

Aufgrund der Verkleinerung des Baugebiets und der Anlage der Ausgleichsfläche liegt eine geänderte Situation vor. Da die Verkehrsbelastungen durch die 8 Parzellen geringfügig sind, kann die Erschließung wie geplant erfolgen, die angeregte Erschließung von der Kreisstraße AM 1 ist eine aufwändige, für ein Baugebiet dieser Größe unwirtschaftliche Erschließungsvariante.

Die Abwägungsergebnisse sind in Anlage 4 nachzulesen.

Markus Kühne, Baureferent

Anlagen:

1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan Entwurf der 102. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans mit Begründung
2. Bebauungsplanentwurf AM 104 „Fuchsstein Südost“
3. Begründungsentwurf mit Umweltbericht zum Bebauungsplanentwurf AM 104 „Fuchsstein Südost“
4. Abwägungsvorschläge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit

Alle Anlagen 1 bis 4 in der Fassung vom 18.07.2012