

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



Tischvorlage	Vorlage-Nr:	005/0015/2015
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	18.02.2015
Bebauungsplanaufstellungsverfahren AM 118 "Wohnen an der Boslarnstraße"; Satzungsbeschluss		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Frau Anne-Katrin Kluth		
Beratungsfolge	25.02.2015	Bauausschuss
	09.03.2015	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplans Amberg 118 "Wohnen an der Boslarnstraße" in der Fassung (i.d.F.) vom 10.12.2014 und den Abwägungsvorschlägen (siehe Anlagen 4)

1. das Abwägungsergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB,
2. den Bebauungsplan als Satzung gemäß §10 BauGB

Der Bebauungsplan wird mit ortsüblicher Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses rechtskräftig.

Sachstandsbericht:

1. Planungsanlass

Die Nachfrage nach Baugrundstücken im Stadtgebiet übersteigt nach wie vor das Angebot. Zwar zeigt das vom Stadtentwicklungsamt erstellte Baulückenkataster einen angemessenen Bestand an Baulücken und Brachflächen, entscheidend für die Verfügbarkeit ist jedoch die Verkaufsbereitschaft, die in zu wenigen Fällen gegeben ist.

Da am östlichen Stadtrand das bereits durch die Boslarnstraße teilerschlossene Gelände von der Stadt erworben werden konnte, soll nun durch den Bebauungsplan die Basis für die Umsetzung der Erschließung und Bebauung geschaffen werden.

2. Städtebauliche Konzeption

Die überplante Fläche hat eine Größe von ca. 15.900 m². Im Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist das Areal bereits als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt.

Das Gelände liegt östlich der Boslarnstraße und beinhaltet einen topografisch leicht geneigten Südosthang.

Bezugnehmend auf den benachbarten Gebäudebestand und entsprechend der derzeitigen Nachfrage nach Bauformen wurde das Baugebiet in 2 Bereiche unterteilt:

- im Westen, an der Boslarnstraße gelegen, soll der höhere Geschosswohnungsbau auf zwei weitere Parzellen ausgedehnt werden. Die geplante Geschossigkeit wird auf 3 oberirdische Geschosse begrenzt. Stellplätze können sowohl unterirdisch als auch in den oberirdisch dargestellten Garagen bzw. Stellplätzen nachgewiesen werden
- im übrigen Areal sind Einzel- und Doppelhäuser mit 1 bis 2 Wohnungen vorgesehen.

Die Ortsrandeingrünung wird mit der Auflage der Pflanzung einer zwei- bis dreireihigen Hecke mit heimischen, standortgerechten Arten auf den Randgrundstücken festgesetzt. Die Schaffung einer Ortsrandeingrünung mit den zusätzlichen, privaten Grünflächen in der Hanglage im Südosten und der festgeschriebenen Heckenstruktur entlang der Außengrenzen ist auf Grund der Fernwirkung durch die exponierte Hanglage besonders wichtig. Neben der Begrünung der Parkstreifen an der Boslarnstraße ist im Nordwesten des Areals ein öffentlicher Kinderspielplatz eingeplant.

3. Erschließung

Die Erschließungsachse musste aufgrund der Kanaltiefe in der Boslarnstraße möglichst weit nach Süden gelegt werden. Die Haupterschließungsstraße ist dort auch besser in die Hanglage und somit in den Geländeverlauf integriert. Die Kanalerschließung wird über Mischwasserkanäle erfolgen, die in den bestehenden Mischwasserkanal der Boslarnstraße entwässern.

4. Immissionen

Die Auswirkungen der Immissionen der Bundesstraße B85 und der AM 30 auf das, um bis zu 10 Meter höher gelegene geplante Baugebiet, wurden im Laufe des Verfahrens durch ein Gutachten abgeklärt. Die geplante Bebauung liegt außerhalb der kritischen Pegelbereiche (Vgl. Umweltbericht 2.1.6). Die Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung sind hinzunehmen, die bestehenden Konflikte wurden jedoch durch die Festsetzung einer Ortsrandeingrünung abgemildert.

5. Natur- und Umwelt

Bei den überplanten Flächen handelt es sich weitgehend um intensiv bewirtschaftete Ackerflächen. Im Süden befindet sich an der Grundstücksgrenze eine als Biotop festgesetzte Heckenstruktur, die zu erhalten ist. Die erforderlichen Ausgleichsflächen in Höhe von etwa 5.300 m² sind im Umweltbericht ermittelt und in einem Lageplan extern nachgewiesen. Die Flächen befinden sich in der Gemarkung Gailoh auf dem Flurstück 237/5 und sollen als Heidelandschaft mit vereinzelt Baumstandorten auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen im Landschaftsentwicklungsraum "Köferinger Heide" entstehen.

6. Beteiligungsverfahren §§ 3, 4 und 4a Baugesetzbuch

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 02.01.2015, die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 12.01.2015 bis zum 13.02.2015 und die der Träger öffentlicher Belange am 07.01.2015.

Es wurden zu folgenden Themen Belange vorgebracht:

Träger öffentlicher Belange:

- Wasserwirtschaft und Gewässerschutz
- Naturschutz
- ÖPNV
- Versorgungsanlagen
- Verbindung der Boslarnstraße mit der Phillip-Melanchthon-Straße
- Beitragswesen

Öffentlichkeit:

Es gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

7. Änderungen im Verfahren:

Redaktionell wurden folgende Punkte in der Begründung geändert: Rechtschreibfehler, Schreibfehler - 3m breite Hecke wurde gemäß Bebauungsplan durch zwei- bis dreireihige Hecke ersetzt (auf den Seiten 4, 6, 10 und 23)

Mit der erneuten Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange wurde die Festsetzung der Begrünung der Garagendächer auf die Begrünung von Garagen- und Carportdächern erweitert.

a) Beschreibung der Maßnahmen mit Art der Ausführung
siehe oben

b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme
siehe oben

c) Kostenanschlag nach DIN 276 oder vergleichbar
keine Angabe möglich

d) Ablauf- bzw. Bauzeiten- und Mittelabflussplan
keine Angabe möglich

Personelle Auswirkungen:

keine

Finanzielle Auswirkungen:

a) Finanzierungsplan
keine Angabe möglich

b) Haushaltsmittel
keine Angabe möglich

c) Folgekosten nach Fertigstellung der Maßnahme (davon an zusätzlichen Haushaltsmitteln erforderlich)
keine Angabe möglich

Alternativen:

keine

Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren:

- Der Geltungsbereich beinhaltet die Flur Nummern 2051 (Teilfläche Boslarnstraße), 2054, 2052, Gemarkung Amberg und Flur Nummer 100 (Teilfläche), Gemarkung Gärnersdorf
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte zeitgleich mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.

Markus Kühne, Baureferent

Anlagen (zu BV 0015):

1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan, zuletzt geändert mit Wirkung vom 16.01.2015;
2. Entwurf des Bebauungsplans mit Festsetzungen i.d.F. vom 25.02.2015;
3. Begründung mit Umweltbericht
4. Abwägung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange