

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0029/2015
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	08.04.2015
Bebauungsplanaufstellungsverfahren AM 123 "An der Königsberger Straße"; hier: Aufstellungsbeschluss		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Frau Anne-Katrin Kluth		
Beratungsfolge	06.05.2015	Bauausschuss
	18.05.2015	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplanes Amberg 123 „An der Königsberger Straße“ in der Fassung (i.d.F.) vom 06.05.2015

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.

Der Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich, den rechtskräftigen Bebauungsplan AM 81 „Bergsteig Mitte“.

Sachstandsbericht:

a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung

Der Bebauungsplan Amberg 81 „Bergsteig Mitte“ wurde am 19.11.2005 rechtskräftig.

Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplans AM 81 „Bergsteig Mitte“, zwischen der Kirchenanlage „Heilige Familie“ und den Sportplätzen des SV Inter Bergsteig Amberg e.V.. Die betroffene Fläche beträgt ca. 4.700 m² und ist im Flächennutzungsplan sowie im Bebauungsplan Amberg 81 „Bergsteig Mitte“ bereits als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Das ursprüngliche städtebauliche Konzept im Bebauungsplan Amberg 81 „Bergsteig Mitte“ beinhaltete für diesen Bereich eine offene Bauweise, mit einer Reihen- und Kettenhausbebauung. Ein Teil der Gebäude und der Garagen konnte bzw. sollte unmittelbar an der Straße errichtet werden. Die riegelartige Bebauung war so ausgerichtet, dass eine Orientierung und Belichtung der Gebäude nach Süden großteils nicht möglich war.

Aufgrund der mangelnden Nachfrage nach der - gemäß Bebauungsplan zulässigen- Bauweise und der bisher nicht ausreichend berücksichtigten Schallimmissionen der angrenzenden Sportplatznutzung sollen die Parzellen nun bedarfsgerechter gestaltet werden. Da nach wie vor ein Bedarf an Einzelhausgrundstücken gegeben ist, entstehen an dieser Stelle nun 8 Parzellen für eine eingeschossige Einfamilienhausbebauung.

Dabei wird auch die bisher sehr großzügig dimensionierte Erschließung verkleinert. Der Flächenverbrauch für die Erschließung verringert sich im neuen Entwurf um ca. 275 m², wodurch auch die Herstellungskosten sinken. Die Straße und der Kanal sind bis einschließlich des Einmündungsbereichs bereits ausgebaut.

Die Fläche, auf der die Bauparzellen entstehen sollen, befindet sich zurzeit im Eigentum der Stadt Amberg.

Der Lärmschutz zum Sportplatz erfolgt über den bestehenden Lärmschutzwall mit integrierter Lärmschutzwand. Die wirksamen Höhen wurden im Rahmen des Verfahrens durch Gutachten überprüft und die notwendigen Maßnahmen in der Begründung als Stellungnahme zum Immissionsschutz zusammengefasst. Nach deren Ergebnis wurden die Höhenausweisung sowie die Geschossigkeit der künftigen Bebauung ausgerichtet.

Die Herauslösung der Grundstücke mit den Flurstücksnummern 487/1, 487/22, 490/12, 490/13, 490/14, 2014/84 (Teilfläche), 2014/119 (Teilfläche), alle Gemarkung Gärnersdorf aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „AM 81 Bergsteig Mitte“ ermöglicht eine zügige und unkomplizierte Verfahrensführung in einem eigenständigen Bebauungsplanaufstellungsverfahren. Für den südlichen Hauptbereich des Bebauungsplans AM 81 „Bergsteig Mitte“ wird daher ein separates Änderungsverfahren durchgeführt.

Umwelt

Ein Ausgleich für Eingriffe durch die Bebauung ist nicht erforderlich, da die bestehenden Baurechte unterschritten werden und es sich um eine Fläche der Innenentwicklung handelt. Sie ist geprägt durch die umgebende Bebauung, unterschreitet die Größe von 20.000m² nach § 13a BauGB deutlich, beeinträchtigt keine Schutzgüter nach § 1 Absatz 6 BauGB und bereitet kein Vorhaben vor, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

Ein Umweltbericht wird im Verfahren daher nicht erstellt, die Umwelteinflüsse werden in der Begründung als „Untersuchung der Umweltbeläge“ diskutiert.

b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme

Es ist eine städtebauliche Anpassung der Bauweise und Bebauung im nördlichen Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans AM 81 erforderlich, um den derzeit vorherrschenden Bedarf an Einzelhausparzellen zu decken. Zusätzlich stellt die Neuaufstellung eine Kosteneinsparung durch wirtschaftlichere Erschließung dar.

c) Kostenanschlag nach DIN 276 oder vergleichbar

Die Kosten für die Erschließungsmaßnahme werden vom Tiefbauamt auf ca. 184.000 € geschätzt.

d) Ablauf- bzw. Bauzeiten- und Mittelabflussplan

Keine Angaben möglich.

Personelle Auswirkungen:

Keine personellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:

a) Finanzierungsplan

Wird im Rahmen des Vorhabens erstellt

b) Haushaltsmittel

Noch nicht beantragt

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

Unterhalt der neuen öffentlichen Flächen.

Alternativen:

Beibehalt des Bestands

Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren:

Der Geltungsbereich des Entwurfes der Bebauungsplanänderung beinhaltet die Grundstücke mit den Flurstücksnummern: 487/1, 487/22, 490/12, 490/13, 490/14, 2014/84 (Teilfläche), 2014/119 (Teilfläche), alle Gemarkung Gärmersdorf.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt zeitgleich mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.

Markus Kühne, Baureferent

Anlagen:

1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan, zuletzt geändert mit Wirkung vom 06.03.2015
2. Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Amberg 81 "Bergsteig Mitte"
3. Entwurf des Bebauungsplanes „An der Königsberger Straße“ i.d.F. vom 06.05.2015
4. Begründung mit Untersuchung der Umweltbelange i.d.F. vom 06.05.2015