

# Stadt Amberg

Marktplatz 11  
92224 Amberg



<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b>	<b>005/0002/2016</b>
	<b>Erstelldatum:</b>	<b>öffentlich</b>
	<b>Aktenzeichen:</b>	<b>18.12.2015</b>
<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren Am 130 "Am Akazienweg"; Beschluss zur Aufstellung</b>		
<b>Referat für Stadtentwicklung und Bauen</b> <b>Verfasser: Frau Anne-Katrin Kluth</b>		
<b>Beratungsfolge</b>	<b>20.01.2016</b>	<b>Bauausschuss</b>
	<b>01.02.2016</b>	<b>Stadtrat</b>

## Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplans Amberg 130 „Am Akazienweg“ in der Fassung (i.d.F.) vom 20.01.2016

1. die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB),
2. die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

## Sachstandsbericht:

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

#### Vorhaben

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.

Aus städtebaulicher Sicht war und ist die Weiterführung der Bebauung am Akazienweg in Ammersricht wünschenswert. Um die im Flächennutzungsplan bereits als Allgemeines Wohngebiet festgelegte Fläche einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuführen zu können ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

#### Geltungsbereich

Das Areal befindet sich im Ortsteil Ammersricht im Norden von Amberg. Die beplanten Flächen liegen im Norden von Ammersricht, anschließend an die Bebauung am Akazienweg, welcher von der Hirschauer Straße abführt.

Das mit ~ 2° leicht nach Südosten geneigte Gelände umfasst etwa 7.200m<sup>2</sup>

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flurnummer: 351 Gemarkung Ammersricht.

#### Ziele und Bebauungskonzept

Der vorliegende Entwurf beinhaltet einen Bebauungsvorschlag mit insgesamt 10 Parzellen. Die Grundstücksgrößen liegen überwiegend zwischen 500 und 750 m<sup>2</sup>.

Entsprechend der derzeitigen Nachfrage soll die Bebaubarkeit in Bereiche mit unterschiedlicher Geschossigkeit gegliedert werden.

Als Dachform wurden Satteldächer mit 20° bis 28° Dachneigung ohne Kniestock festgelegt.

### Flächennutzungs – und Landschaftsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungs- und Landschaftsplan vom 18.09.2015 entspricht den städtebaulichen Zielvorgaben im Planungsbereich (siehe hierzu Anlage 1). Der Bebauungsplan wird demnach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### Erschließung

Es wurde eine wirtschaftliche Stichstraßenerschließung mit einem Wendehammer für ein dreiachsiges Müllfahrzeug, vom Akazienweg aus entwickelt.

Die vorliegende Planung ermöglicht die Ableitung von Regenwasser in den im südlich angrenzenden öffentlichen Grünstreifen verlaufenden Graben. Im Westen der Stichstraße soll der Graben zu Gunsten eines Gehweges verrohrt werden. Der Schmutzwasserkanal ist bis zur Mündung Akazienweg Kastanienweg ausgebaut, an diesen soll auch das neue Baugebiet angeschlossen werden.

### Naturschutz und Eingriff

Die Umsetzung der Grundsätze Nachhaltigkeit und Eingriffsvermeidung geschieht bereits durch die Standortwahl in integrierter Lage und im Anschluss an den Bestand der Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Auch der Umgang mit Wasser soll diesen Gedanken im Neubaugebiet widerspiegeln. Eine minimale Versiegelung ist selbstverständlich.

Im Zuge des Verfahrens werden eine Bilanzierung der Ausgleichsflächen und ein Umweltbericht erstellt. Nach einer überschlägigen Ermittlung nach dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von etwa 2500 qm.

Artenschutzrechtliche Einschränkungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Die Bauparzellen befinden sich in der Nähe von landwirtschaftlich genutzten Flächen, mit Immissionen bei den angrenzenden Grundstücken durch diese Nutzung ist zu rechnen.

### Ökologisches und energiesparendes Wohnen

Der Entwurf sieht für die Bebauung bereits eine überwiegende Südorientierung der Gebäude vor. Um eine passive und aktive Nutzung der Sonnenenergie (Solarthermie) zu fördern sollen Verschattungen durch Gebäudestellungen, Gebäudehöhen und –abstände vermieden werden.

Auf die Förderung des Bundes für energieeffizientes Bauen durch zinsvergünstigte Darlehen und Tilgungszuschuss sei verwiesen.

Im privaten Bereich soll Dachbegrünung gefördert werden und zumindest im Rahmen begrünter Garagendächer ein Beitrag zu weniger Versiegelung und mehr Rückhaltung und Lebensraum geleistet und das Kleinklima gefördert werden. Eine flächensparende Erschließung und ein nachhaltiger Umgang mit Regenwasser und Oberflächenwasser gehören zum Konzept, für Parkplätze ist eine unversiegelte Oberflächenausbildung obligatorisch.

### b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme

siehe unter Punkt a)

### 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)**

Dauerhafter Unterhalt der geplanten Erschließung.

### **Alternativen:**

-----

### **Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren:**

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes liegt im Ortsteil Ammersricht und weist folgende Grundstücke auf: Flurstücksnummer 351 Gemarkung Ammersricht
- Der Planentwurf wird nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Amberg im Referat für Stadtentwicklung und Bauen zur Erörterung bereitgehalten. Stellungnahmen der Öffentlichkeit können vorgebracht werden.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt zeitgleich mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.

---

Markus Kühne, Baureferent

### **Anlagen:**

1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Stadt Amberg (zuletzt geändert mit Wirkung vom 18.09.2015)
2. Bebauungsplanentwurf AM 130 „Am Akazienweg“ Stand 20.01.2016