

## **Begründung zum Bebauungsplan Amberg 131 „Am Hopfenhang“**

**Entwurf in der Fassung vom 20.04.2016**

### **1. Planungsanlass**

Am nordöstlichen Eisberg liegt zwischen der Sulzbacher Straße und der Hügelkuppe ein Außenbereich mit starkem Osthang (bis ca. 36 m Höhenunterschied). Ein Wohnungsbauträger hat die noch freien Flächen erworben und beabsichtigt eine baldige Verwertung mit verschiedenen Bauformen. Die Erschließung und der Lärmschutz zur Sulzbacher Straße (ca. 14.000 Kfz/24h) sind schwierig, allerdings handelt es sich um innenstadtnahe Flächen mit grundsätzlich hoher Nachfrage.

### **2. Planungskonzept**

Für eine Straßenerschließung von Südwesten aus (Ludwigstraße) gibt es keine ausreichende Grunderwerbsmöglichkeit. Deshalb kann der Bereich nur von der Sulzbacher Straße aus durch eine Stichstraße mit Wendekehre erschlossen werden. Aus wirtschaftlichen Gründen wird voraussichtlich die Zufahrt und Ausfahrt nur über den Südteil der Sulzbacher Straße möglich sein, weil ein zusätzlicher nördlicher Ast aufwändig wäre und den höchstwahrscheinlich erforderlichen aktiven Lärmschutz beeinträchtigen würde.

Der östliche Bereich muss wegen des notwendigen Lärmschutzes und des bestehenden Schützenheimes wie die benachbarten Altbaubereiche an der Sulzbacher Straße als Mischgebiet eingestuft werden, wobei hinter dem aktiven Lärmschutz an der Sulzbacher Straße ein Wohnblock oder eine Reihenhauszeile angedacht sind, während gegenüber drei neue Doppelhäuser entstehen könnten. Im höher gelegenen westlichen Bereich sollte ein Allgemeines Wohngebiet mit 8 Einzelhäusern möglich sein. Die Hälfte der Garagen können voraussichtlich ebenerdig errichtet werden, für die andere Hälfte sind Tiefgaragen vorgesehen.

Das mögliche Baugebiet wird an drei Seiten von Biotopflächen eingerahmt, besonders ausgeprägt im Nordwesten. Diese Biotope und die angrenzenden Flächen sind sehr steil und für eine Bebauung schlecht geeignet. Der notwendige naturschutzrechtliche Ausgleich sollte nach Möglichkeit dort mit Maßnahmen zur Biotopergänzung geschaffen werden.

Die Anwesen Sulzbacher Straße 51, 53 (Schützenheim) und 53a liegen an der auszubauenden Erschließungsstraße (bisher provisorische Erschließung) und müssen deshalb in den Bebauungsplan einbezogen werden. Dort soll im Wesentlichen der Bestandsschutz festgeschrieben werden.

Für den Fall, dass eine schnelle Erschließung ohne Warten auf städtische Haushaltsmittel gewünscht ist, bestünde die Möglichkeit zum Abschluss eines Erschließungsvertrags mit Fremdanliegerklausel.

### **3. Verfahren**

Im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist der ca. 2,19 ha große unbebaute Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Ein so großer Bereich, welcher eine Binnenerschließung benötigt, kann nicht als planungsrechtliche Baulücke eingestuft werden. Für die Bebaubarkeit sind deshalb ein Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes und ein Bebauungsplanaufstellungsverfahren erforderlich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes liegt zwischen den Anwesen Sulzbacher Straße 49 und 57 sowie der oberen Ludwigstraße. Im Plangebiet gilt bisher noch der rechtskräftige Baulinienplan Nr. 10 (Datum der Regierungsentschließung (RE): 24.06.1922, Nummer der RE: 25206) Mit erlangter Wirksamkeit ersetzt der neu aufzustellende Bebauungsplan in seinem Geltungsbereich den alten Baulinienplan.