

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0034/2016
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	17.05.2016
Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 121 "Drillingsfeld 2" mit 121. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes hier: Auslegungsbeschluss		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Frau Bärbel Neumüller		
Beratungsfolge	08.06.2016	Bauausschuss
	20.06.2016	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt für beide Verfahren (Parallelverfahren gemäß § 8 Baugesetzbuch) auf der Grundlage des Entwurfs des Bebauungsplans Amberg 121 „Drillingsfeld 2“, mit Begründung und Umweltbericht sowie des Entwurfes zur 121. Änderung des Flächennutzungs – und Landschaftsplans mit Begründung und Umweltbericht, alle in der Fassung vom 08.06.2016

1. das Abwägungsergebnis über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
2. die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Im Planungsbereich liegen Teilflächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Amberg 39 A „Drillingsfeld“. Die Teilflächen werden mit erlangter Rechtskraft des Bebauungsplanes Amberg 121 „Drillingsfeld 2“ planungsrechtlich überschrieben.

Sachstandsbericht:

a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung

Verfahrensstand

Das Verfahren wurde am 17.07.2015 mit dem Aufstellungsbeschluss begonnen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte 19.10.2015 bis 20.11.2015. Im selben Zeitraum wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden auf die Anregung des Landesamts für Denkmalpflege hin Bodenuntersuchungen in einem Teilareal erforderlich. Diese ergaben Befunde zur Eisenverarbeitung, die aus der Karolingerzeit stammen und einen wichtigen Beitrag zur Erforschung der Montangeschichte in der nördlichen Oberpfalz liefern können. Aufgrund der überregionalen Bedeutung der Befunde bzw. deren Alters müssen die Sondagen auf den gesamten Geltungsbereich des Baugebiets ausgeweitet werden und gegebenenfalls zur Dokumentation auch flächige Untersuchungen stattfinden.

Die Arbeiten zur Dokumentation der Befunde wurden bereits begonnen. Gleichzeitig werden ab Ende Mai 2016 die weiteren Sondierungen zusammen mit dem Landesamt für Denkmalpflege Regensburg stattfinden. Nach Untersuchung und gegebenenfalls

Dokumentation neuer Befunde kann das Areal freigegeben werden. Laut Aussage der Archäologen werden die Arbeiten vermutlich die Baugebieterschließung nicht behindern. Bereits in Arbeit ist die Erschließungsplanung für das Baugebiet. Für die erforderliche Verlegung des Grabens am westlichen Rand des Gebiets Drillingsfeld, der Ableitung des Oberflächenwassers und der Neuanlage eines Regenrückhaltebeckens ist ein Wasserrechtsverfahren erforderlich. Die dafür erforderlichen Berechnungen und Unterlagen werden derzeit von dem mit der Erschließungsplanung beauftragten Ingenieurbüro erstellt.

Bebauung

Die überplante Fläche beträgt ca. 8,7 ha. Aus dem Flächennutzungsplan wird der als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesene Bereich zwischen Drillingsfeld und Eglsee herausgenommen. Der aus den 1980-er Jahren stammende Gedanke des Zusammenwachsens der Ortsteile mit dem Stadtgebiet wird heute nicht mehr weiter verfolgt. Dafür wird im Westen Richtung B 85 ein Streifen angefügt. Hier war bereits bei Planung des Baugebiets Drillingsfeld in den 1990-er Jahren eine Erweiterung vorgesehen, u.a. aus Lärmschutzgründen allerdings nicht weitergeführt. Nach dem Bau des Lärmschutzwalls an der B 85 hat sich die immissionsrechtliche Situation verbessert, sodass eine weitere Bebauung –zumindest teilweise– möglich wird. Die Flächenbilanz ergibt bei einer Herausnahme von ca. 17.900 m² und einer Neuausweisung von ca. 26.300 m² ein Flächenplus von 8400 m² Allgemeines Wohngebiet. Die Notwendigkeit kann in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung nachgelesen werden.

Möglich sind laut Bebauungsplanentwurf etwa 87 Parzellen. 22 Parzellen davon sind bereits für Doppelhausbebauung vorgesehen. Auf den anderen Parzellen können Einzelhäuser bzw. bei Einhaltung der übrigen Festsetzungen wie Grundflächenzahl und Zufahrt Doppelhäuser gebaut werden. Auf 3 Parzellen ist eine dichtere Bebauung z. B. Geschosswohnungsbau zulässig.

Die Baugrenzen sind allgemein großzügig angelegt, um bei Verkauf und Bebauung unterschiedliche Bedürfnisse abzudecken.

Die Geschossigkeit ist mit maximal 2 oberirdischen Geschossen festgesetzt und ermöglicht damit Flexibilität beim Grundstückskauf. Eine Ausnahme bilden nur die verdichteten Bereiche mit Geschosswohnungsbau entlang der Frühlingsstraße, hier sollen 2 bis 3 oberirdische Geschosse zulässig sein.

Da die Bebauung weithin sichtbar am Ortsrand liegt und das Baugebiet Drillingsfeld ausschließlich aus Häusern mit Satteldächern besteht wurden als verbindendes Element Satteldächer festgesetzt. Allerdings wurde auf die derzeit von den Bauherren beliebte 2-Geschossigkeit ohne Dachschrägen Rücksicht genommen und eine flache Neigung ohne Kniestock festgesetzt (15 bis 28°).

Erschließung

Das Baugebiet wird hauptsächlich über die Frühlingsstraße erschlossen, nur der westliche Teil wird über eine Fortführung an die Blütenstraße angehängt. Das Erschließungssystem besteht überwiegend aus Schleifen, der die Baugebietsteile verbindende Geh- und Radweg im Westen ist für Müllfahrzeuge, Rettungsfahrzeuge und andere Großfahrzeuge befahrbar. Die Hauptachsen sind als Zone 30, die Schleifen selbst als verkehrsberuhigte Bereiche ausgelegt. Die allgemein fehlende Geradlinigkeit der Straßen unterstützt zusätzlich die Verkehrsberuhigung. Der Platz am nördlichen Baugebietsende ist als Wendemöglichkeit für die Busverbindung der Citybuslinie 10 geplant. Dies wird notwendig, da eine geeignete Wendemöglichkeit in Alteglsee nicht gefunden werden konnte und die Zulässigkeit von Rückwärtsfahrmanövern im Oktober 2016 ausläuft. Eventuell muss zwischenzeitlich ein Provisorium angelegt werden. Die Anlage der Wendemöglichkeit bzw. ein Provisorium stehen im Zusammenhang mit einem geplanten Ausbau der bisher für den Busverkehr nicht tauglichen Eglseer Straße zwischen B 299 und Alteglsee (siehe Beschlussvorlage 005/0031/2016). Bei Ausbau dieser Straße wäre die Möglichkeit einer durchgehenden Busverbindung zum Eisberg zu prüfen und damit gegebenenfalls die Wendemöglichkeit hinfällig.

Das Erschließungssystem ist geeignet, die bisherige Wegeverbindung nördlich des bestehenden Baugebiets (westl. der Frühlingsstraße) zu ersetzen. Damit kann auf den zusätzlichen hohen Unterhalt des (beleuchteten) Weges verzichtet werden, der Rückbau wird durch den Grundstückszuwachs refinanziert. Der nicht mit Erschließungsfunktion belegte Weg wurde ohne Beteiligung der Anlieger gebaut und ist nach Erweiterung des Spielplatzes und der Verlegung des Containerstandorts nicht mehr notwendig.

Die Entwässerung erfolgt über die vorhandenen Kanäle. Das Oberflächen- und Hangwasser und das Wasser aus dem bestehenden Regenrückhaltebecken werden über eine am nördlichen Baugebietsrand verlaufende Mulde abgeleitet, die sich im Baugebiet zu einem Graben öffnet und in einem Teilbereich auch offen neben der Erschließungsstraße verläuft.

Der bereits vorhandene Spielplatz wurde vergrößert, um den zu erwartenden Zuwachs an Kindern im Einzugsgebiet gerecht zu werden. Die dafür nötigen Verlegungen des Containerstandorts und der Trafostation sind mit den zuständigen Fachstellen abgestimmt. Der neue Containerstandort liegt am nördlichen Baugebietsrand, damit sind auch die bisherigen Probleme mit der Anfahrbarkeit (zu geringe Radien, Rückwärtsfahren) gelöst.

Von Seiten der Stadtwerke Amberg wird die Versorgung des Baugebiets mit Fernwärme, eventuell in Verbindung mit einem Blockheizkraftwerk geplant. Hierfür ist gegenüber des Containerstandorts eine Fläche für die Errichtung einer diesbezüglichen Anlage festgesetzt. Einzuhalten sind hierfür –unabhängig vom Bebauungsplan- die TA(Technische Anleitung)-Lärm und die DIN 45680, Messung und Bewertung tieffrequenter Geräuschemissionen in der Nachbarschaft.

Umwelt- und Naturschutz

Das Baugebiet verursacht einen auszugleichenden Eingriff in Natur und Landschaft. Der Ausgleich wurde nach dem Leitfaden des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen ermittelt. Der überplante Bereich besteht überwiegend aus Flächen mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild (Kategorie I). Nur die Straßenbegleitgrünflächen und der Graben sind als höherwertig einzustufen (Kategorie I oben). Zur Erfüllung der Zielvorstellungen einer Eingriffsvermeidung wurde extensive Dachbegrünung für Garagen festgesetzt. Damit kann der Kompensationsfaktor auf 0,3 herabgesetzt werden und der Flächenbedarf verringert sich. Erwünschte zusätzliche Wirkungen sind die Speicherfähigkeit der Dächer und die nicht zu unterschätzende Durchgrünung, da je Parzelle mit mindestens ca. 30 m² gerechnet werden kann.

Der Ausgleich kann überwiegend im Geltungsbereich stattfinden. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde werden die Mulden und das Regenrückhaltebecken naturnah gestaltet und durch freiwachsende Hecken mit heimischen standortgerechten Gehölzen ergänzt.

Die Flächen bilden zusammen mit den öffentlichen Grünflächen gleichzeitig die bisher vollständig fehlende Ortsrandeingrünung und die erforderliche Verbesserung des Landschaftsbilds. Zusätzlich ist eine Abtrennung zwischen Wohnen und Landwirtschaft geschaffen, die von den Eigentümern der umliegenden Ackerflächen bereits beim Grunderwerb gefordert wurde.

Das Areal liegt zum Teil im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet 23 Amberg-Sulzbacher Sandsteinrücken. Allerdings wurde die grundsätzliche Bebaubarkeit bereits im Flächennutzungsplan seit 1985 festgeschrieben. Durch die Festsetzung der einheitlichen Satteldächer und der aufgelockerten Bebauung mit umfangreicher naturnaher Eingrünung ist allerdings eher eine Verbesserung des Landschaftsbildes zu erwarten.

Für die Lage im/am Landschaftsschutzgebietsstreifen entlang der B 85 ist bereits eine Aufhebung bei der Regierung der Oberpfalz anhängig. Begründet liegt diese in dem Wegfallen der Biotope durch den 3-streifigen Ausbau der B 85 mitsamt Brückenbauwerken und dem nicht mehr zeitgemäßen Schutzzweck entlang der Bundesstraße.

Die Emissionen durch den Straßenverkehr wurden untersucht (Schalltechnische Untersuchung Nr. hb-14.7884-b01a vom 09.12.2015, IBAS Ingenieure Bayreuth). Untersuchungsgegenstände waren

- B 85
- B 299
- Kreuzung Nürnberger Straße- B 85 / Speckmannshofer Straße - Katharinenfriedhofstraße
- Verkehrszunahme in der Frühlingsstraße

Ergebnis der Untersuchung war die grundsätzliche Zulässigkeit des Baugebiets. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden im überwiegenden Teil des Baugebiets eingehalten. An einigen Fassaden entlang der Frühlingsstraße und im südwestlichen Bereich treten allerdings Überschreitungen auf. Hier muss durch architektonische Maßnahmen sichergestellt werden, dass keine schutzbedürftigen Räume angeordnet werden oder alternativ passive Schallschutzmaßnahmen erfolgen. Die entsprechenden Vorschläge aus der Untersuchung wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen. Für die Altanlieger der Frühlingsstraße besteht laut Untersuchung keine Erfordernis zur Durchführung von Lärmschutzmaßnahmen.

Ergebnisse der Beteiligungen

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden ergaben sich zahlreiche Anregungen, die aber größtenteils umgesetzt oder abgestimmt werden konnten. Die einzelnen Anregungen sind zusammen mit den Abwägungsvorschlägen in Anlage 4 nachzulesen.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit ergaben sich verschiedene Aspekte.
2 Anregungen erfolgten im Verfahrenszusammenhang während der Auslegungsfrist.

- Eine Anregung betrifft die Baugebieterschließung, es wurde eine Erschließung über eine im Südwesten anzulegende Straße angeregt. Diese ist allerdings aufgrund verschiedener Fakten nicht vorteilhaft für den überwiegenden Teil der Anlieger und darüber hinaus mit zusätzlichen Kosten, Problemen beim erforderlichen Grunderwerb und Entstehen einer Beitragspflicht für die bereits durch den Kreuzungslärm der „Speckmannshofer Kreuzung“ belasteten Grundstücke verbunden und wird daher nicht berücksichtigt.
- Die zweite Anregung betraf die Frühlingsstraße. Hier werden Schäden am nicht sanierten und am bereits sanierten Teilstück durch die Baustellenaktivitäten befürchtet. Eine weitere Beitragspflicht wird abgelehnt.
Da derzeit nicht abgesehen werden kann ob ein beitragsfähiger, grundhafter Neubau erforderlich wird und man über eventuelle Schäden oder deren Verursacher nur mutmaßen kann, ist es schwierig eine Aussage zu treffen. Auch ist die Entwicklung der Rechtslage zur Entstehung einer Beitragspflicht innerhalb der nächsten Jahre nicht konkret abzusehen. Grundsätzlich ist jede beitragspflichtige Maßnahme, soweit die rechtlichen Anforderungen für eine Beitragserhebung hierfür erfüllt sind, nach den gesetzlichen Bestimmungen des BauGB und KAG umzulegen.

Außerhalb der Beteiligungsfristen wurden von den Anliegern der Frühlingsstraße und des bestehenden Baugebiets besonders die Bedenken hinsichtlich des kommenden Baustellenverkehrs und der Kostenbeteiligung für dadurch entstehende Schäden hervorgehoben. Hierzu fand ein Besprechungstermin im Baureferat statt, bei dem die Anliegen thematisiert wurden. Vorgeschlagen wurden verschiedene Übergangslösungen, Einbahnregelungen oder Ausweichstrecken. Eine verkehrsrechtlich und logistisch taugliche

Lösung konnte nicht gefunden werden, da die betreffenden Wege und Straßen für den Baustellenverkehr nicht geeignet sind oder von der Bundesstraße her erschlossen werden müssten. Die favorisierte Lösung ist der Ausbau der Eglseer Straße zwischen B 299 und Alteglssee bis zum Neubaugebiet. Dieser Vorschlag wird dem Stadtrat mit der Beschlussvorlage 005/0031/2016 vorgelegt.

Hinsichtlich eventueller Schäden wird für den bereits sanierten Straßenabschnitt von Seiten des Tiefbauamts davon ausgegangen, dass er den Belastungen standhält. Für den nördlichen, noch nicht sanierten Teil der Frühlingsstraße kann keine endgültige Aussage getroffen werden, da für das Neubaugebiet auch die erforderlichen Spartenanschlüsse erfolgen müssen, bei denen die Spartenträger Verursacher und Kostenträger sind. Während Unterhaltsmaßnahmen wie z.B. eine neue Asphaltdecke nicht beitragsfähig sind, wären für einen grundhaften Ausbau ohne den Spartenträger als Verursacher nach aktuellem Beitragsrecht KAG (Kommunalabgabengesetz) Beiträge zu entrichten.

Die Anlieger des Weges am Rand des westlichen Baugebiets Drillingsfeld haben sich für einen Erhalt ausgesprochen. Der Weg ist allerdings verkehrsrechtlich, leitungstechnisch und als Verbindungsweg durch die neue Erschließung nicht mehr erforderlich. Aus wirtschaftlichen Gründen ist der Erhalt des relativ breiten und beleuchteten Weges als zusätzliche Verbindung nicht darstellbar, die Wegefläche soll im vorderen Teil dem Kinderspielfeld, im hinteren Bereich zu den Baugrundstücken zugeschlagen werden. Der Weg wurde ohne Kostenbeteiligung der Anlieger gebaut.

Im Geltungsbereich liegen folgende Grundstücke:

1751 (Teilfläche), 1753 (Teilfläche), 1755 (Teilfläche), 1756, 1757/41, 1757/42, 1760 (Teilfläche) und 2001 (Teilfläche), alle Gemarkung Karmensölden.

b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme

Erschließung von Bauparzellen zur Deckung des Bedarfs

c) Kostenanschlag nach DIN 276 oder vergleichbar

d) Ablauf- bzw. Bauzeiten- und Mittelabflussplan

Personelle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen:

a) Finanzierungsplan

b) Haushaltsmittel

Für die Erschließungsplanung und die Erschließung, für Lärmschutzuntersuchung und archäologische Untersuchungen sind bereits eingestellt und zum Teil vergeben.

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

Zusätzliche Haushaltsmittel für den Unterhalt der Erschließungsanlagen, der Ausgleichsflächen und der öffentlichen Grünflächen erforderlich.

Alternativen:

Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren:

Die Planentwürfe mit Begründungen werden nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Amberg für die Dauer eines Monats im Referat für Stadtentwicklung und Bauen ausgelegt. Stellungnahmen der Öffentlichkeit können in dieser Zeit vorgebracht werden.

Markus Kühne, Baureferent

Anlagen:

1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplans und Entwurf der 121. Änderung mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 08.06.2016
2. Bebauungsplanentwurf mit Textfestsetzungen in der Fassung vom 08.06.2016
3. Begründung zum Bebauungsplan (3A) mit Umweltbericht (3B) in der Fassung vom 08.06.2016
4. Abwägungsvorschläge der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit