

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0057/2017
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	06.09.2017
Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 131 "Am Hopfenhang" mit gleichzeitigem 126. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes im Parallelverfahren		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Babl, Wolfgang		
Beratungsfolge	20.09.2017	Bauausschuss
	09.10.2017	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt für beide Verfahren (§ 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) - Parallelverfahren) auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplanes Amberg 131 „Am Hopfenhang“ und des Entwurfes zur 126. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung, beide in der Fassung (i.d.F.) vom 20.09.2017

- die Abwägung über das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
- die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

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.

Sachstandsbericht:

a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung

Planungsrechtlicher Stand

Am nordöstlichen Eisberg liegt zwischen der Sulzbacher Straße und der Hügelkuppe ein Außenbereich mit starkem Ostnordosthang (bis ca. 36 m Höhenunterschied). Im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist der ca. 2,19 ha große Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Am westlichen und nördlichen Rand findet man einen waldartigen Baumbestand, im übrigen Bereich eine Magerwiese vor. 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.

Planungsanlass und Planungskonzept

Ein Wohnungsbauträger hat die noch freien Flächen erworben und beabsichtigt eine baldige Verwertung mit verschiedenen Bauformen. Die Erschließung und der Lärmschutz insbesondere zur Sulzbacher Straße (ca. 14.000 Kfz/24h) sind schwierig, allerdings handelt es sich um innenstadtnahe Flächen mit grundsätzlich hoher Nachfrage.

Der östliche Bereich muss wegen des notwendigen Lärmschutzes und des bestehenden Schützenheimes (nur Luftdruckwaffen) wie die benachbarten Altbaubereiche an der Sulzbacher Straße als Mischgebiet eingestuft werden, wobei direkt an der Sulzbacher Straße ein Wohnblock geplant ist (bei Aufgabe des Schützenheims eine zweite Blockbebauung), während gegenüber drei neue Doppelhäuser entstehen sollen. Im höher gelegenen westlichen Bereich ist ein Allgemeines Wohngebiet mit 8 Einzelhäusern möglich. Etwa die Hälfte der Garagen bzw. Carports können ebenerdig errichtet werden, für die andere Hälfte sind Tiefgaragen vorgesehen.

Die Anwesen Sulzbacher Straße 51, 53 (Schützenheim) und 53a liegen an der bisherigen provisorischen Erschließung, welche aber nach heutigen Richtlinien nicht ausreichend ist. Deshalb müssen diese Anwesen in den Bebauungsplan einbezogen werden; dort soll baulich bei Sulzbacher Straße 51 und 53a der Bestandsschutz festgeschrieben werden, aber bei 53 auch ein größerer Neubau möglich werden.

Im östlichen und südlichen Bereich des Bebauungsplangebietes befinden sich zwei größere Kelleranlagen aus der Zeit vor dem I. Weltkrieg. Deren eingeschränkte Standfestigkeit wurde im Rahmen eines Baugrundgutachtens vom Büro Dr. Spang (Niederlassung Nürnberg) untersucht und führt zur Änderung der Planung im Hinblick auf mehr Sicherheitsabstand bei den Baumaßnahmen.

Erschließung

Für eine Straßenerschließung von Südwesten aus (Ludwigstraße) gibt es keine ausreichende Grunderwerbsmöglichkeit. Deshalb kann der Bereich nur mit stumpfer Einmündung von der Sulzbacher Straße aus durch eine gewundene Stichstraße (maximal ca. 12 %) mit Wendehammer für dreiachsige Müllfahrzeuge und andere LKW erschlossen werden. Geplant ist ein flächensparender Straßenneubau als Verkehrsberuhigter Bereich mit insgesamt 6 (2x3) öffentlichen Parkplätzen. Die Verwendung der bisherigen provisorischen Zufahrt im spitzen Winkel von der Sulzbacher Straße aus ist nicht zulässig; hier soll aber ein Gehweg den umweglosen Zugang von Süden und die Pflege der öffentlichen Grünfläche ermöglichen.

Das Schmutzwasser kann in den bestehenden Mischwasserkanal in der Sulzbacher Straße eingeleitet werden, das unbelastete Regenwasser über eine Zuleitung in die nur ca. 25 m östlich vorbeifließende Vils.

Für eine schnelle Erschließung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrags mit dem Wohnungsbauträger vorgesehen, welcher vor dem Satzungsbeschluss erfolgen muss.

Immissionsschutz

Aufgrund der starken Verkehrslärmbelastung des Bebauungsplangebietes war eine schalltechnische Untersuchung notwendig, welche vom Büro Akustik/ Bauphysik Alfred Bartl (Vohenstrauß) durchgeführt wurde. Im Ergebnis sind für alle geplanten Gebäude passive Schallschutzmaßnahmen durch Orientierung von Wohn- und Schlafräumen bzw. Lärmschutzbauweise mit kontrollierter Lüftung erforderlich; für die bestehenden Gebäude werden solche Maßnahmen empfohlen.

Natur- und Landschaftsschutz

Das geplante 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 nicht geeignet. Die für eine zusätzliche Bebauung vorgesehene Magerwiese ist naturschutzrechtlich wertvoll. Der notwendige naturschutzrechtliche Ausgleich soll teilweise dort im südlichen Bereich mit Maßnahmen zur Biotopergänzung geschaffen werden, teilweise auf einer städtischen Ökokontofläche nördlich des Mariahilfbergs.

Bisheriger Verfahrensablauf

Der Stadtrat hat am 02.05.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Amberg 131 „Am Hopfenhang“ beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 17.06.2016 wurde vom 20.06. bis 20.07.2016 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung auf der Grundlage des Änderungsentwurfes i.d.F. vom 20.04.2016 im Referat für Stadtentwicklung und Bauen durchgeführt. Gleichzeitig wurden frühzeitig ausgewählte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde eine Anregung vorgebracht, welche bei teilweiser Berücksichtigung abgewogen werden kann (vgl. Anlage 6). Bei der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden 13 relevante Stellungnahmen abgegeben; den Anregungen kann zum größeren Teil gefolgt werden außer (aus unabweisbaren Gründen) der Versickerung von Regenwasser, der barrierefreien Gestaltung und der Festschreibung von Gewerbenutzungen für den Mischgebietsteil (vgl. Anlage 7).

Planungsänderungen

Wesentliche Planungsänderungen ergeben sich durch die nunmehr weiter nördlich stumpf in die Sulzbacher Straße einmündende Erschließungsstichstraße, wodurch eine Schallschutzwand zur Sulzbacher Straße nicht mehr ausreichend wirksam wäre. Außerdem müssen die Baufelder aufgrund der Sicherheitsabstände zu den alten Kelleranlagen verschoben werden.

Weiteres Verfahren

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes liegt zwischen den Anwesen Sulzbacher Straße 49 und 57 sowie der oberen Ludwigstraße mit den Grundstücken F1StNrn. 1748/2, 1749, 1749/1 und 1751 (alle Gemarkung Amberg). 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.

Die Planentwürfe werden nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Amberg im Referat für Stadtentwicklung und Bauen öffentlich ausgelegt. Stellungnahmen der Öffentlichkeit können während der Monatsfrist vorgebracht werden.

Die öffentliche Auslegung erfolgt zeitgleich mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme

Für eine Bebaubarkeit des fraglichen Bereiches ist ein Bebauungsplan erforderlich. Baugebiete im inneren Stadtbereich sind aus mehreren Gründen, z.B. der Verkehrsvermeidung, den Baugebieten am Stadtrand vorzuziehen.

c) Kostenanschlag nach DIN 276 oder vergleichbar

Die Aufwendungen für die Straßenplanung, das Baugrundgutachten und das Schallschutzgutachten werden vom Erschließungsträger getragen.

d) Ablauf- bzw. Bauzeiten- und Mittelabflussplan

Personelle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen:

a) Finanzierungsplan

b) Haushaltsmittel

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

Nach Herstellung der Erschließungsanlagen und Übergabe an die Stadt Amberg ist nur der normale Straßenunterhalt erforderlich.

Alternativen:

Ohne einen Bebauungsplan und die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans ist trotz der integrierten Lage keine derartige Bebauung möglich.

Markus Kühne, Baureferent

Anlagen:

1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan, zuletzt geändert mit Wirkung vom 19.05.2017
2. Entwurf der 126. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes i.d.F. vom 20.09.2017
3. Begründungsentwurf der 126. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung
4. Entwurf des Bebauungsplans mit Festsetzungen i.d.F. vom 20.09.2017
5. Begründungsentwurf des Bebauungsplanes mit Umweltbericht i.d.F. vom 20.09.2017
6. Anregungen und Abwägungsvorschläge im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
7. Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange