

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0001/2018
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	02.03.2018
Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 67 "An den Brandäckern" mit gleichzeitigem 134. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes im Parallelverfahren hier: Aufstellungsbeschluss		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Clemens Schütz		
Beratungsfolge	21.03.2018	Bauausschuss
	16.04.2018	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Für beide Verfahren (§ 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) - Parallelverfahren) wird auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplans Amberg 67 „An den Brandäckern“ mit Begründung in der Fassung (i.d.F.) vom 21.03.2018 und des Entwurfes zur 134. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung mit Begründung i.d.F. vom 21.03.2018

1. die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB,
2. die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und
3. 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 beschlossen.

Sachstandsbericht:

a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung

Beschreibung des Plangebietes und planungsrechtlicher Stand

Die Planfläche liegt im Norden von Amberg in der Gemarkung Ammersricht südlich der Hirschauer Straße und wird landwirtschaftlich genutzt. Sie ist von drei Seiten von Bebauung umgeben und endet im Süden an einem, am Waldrand verlaufenden, landwirtschaftlichen Weg, der die Friedensstraße mit der Hauerstraße verbindet. Im Osten grenzt der Friedhof Ammersricht an die Planfläche an.

Der nächstgelegene Nahversorger befindet sich an der Einmündung der Hirschauer Straße in die Bayreuther Straße. Direkt an das Plangebiet angrenzend befindet sich an der Ahnherrnstraße der Kindergarten St. Konrad und gegenüber der Hirschauer Straße liegt die Grund- und Mittelschule Ammersricht. Bei der Planung sind diese Einrichtungen insoweit zu berücksichtigen, dass eine möglichst direkte Fußwegeverbindung innerhalb des Plangebietes zu den genannten Einrichtungen entsteht. Bushaltestellen befinden sich entlang der Hirschauer Straße und entlang der Ahnherrnstraße.

Im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist ein Großteil der Planfläche bereits als Wohngebietsfläche dargestellt. Dies liegt daran, dass die Fläche bereits durch

den Bebauungsplan „AMM 3 Am Friedhof“ überplant ist. Die im FNP dargestellte Wohngebietsfläche entspricht nahezu dem Geltungsbereich des genannten Bebauungsplanes, welcher nun auf der Planfläche neu geordnet werden soll. Eine FNP Änderung ist demnach nur für den Bereich notwendig, der außerhalb der im FNP dargestellten Wohngebietsfläche liegt. Dies betrifft den südlichen Bereich des Plangebietes entlang des landwirtschaftlichen Weges und die Fläche beim Friedhof Ammersricht.

Planungsanlass

Der Bebauungsplan „AMM 3 Am Friedhof“ ist im Jahr 1966 rechtskräftig geworden. Aufgrund der Grundstücksverhältnisse ist bis heute nur der östliche Teil des Planes realisiert worden. Ende 2017 konnte die Stadtbau Amberg GmbH einen Teil der noch nicht bebauten Fläche erwerben. Allerdings entspricht die vor über 50 Jahren entworfene Planung nicht mehr den von der Stadt Amberg heute verfolgten städtebaulichen Zielen, dies betrifft u.a. die Erschließung und die Größe der Grundstücke. Daher ist eine neue städtebauliche Ordnung der Planfläche erforderlich.

Aus städtebaulichen Gründen ist eine Bebauung der Planfläche grundsätzlich als positiv zu betrachten, da hierdurch der Lückenschluss zwischen der Ahnherrnstraße und der Landrichterstraße erzeugt wird.

Die Planfläche kann in zwei Bauabschnitte eingeteilt werden, die zeitlich unabhängig voneinander realisiert werden können: in einen ca. 2,8 ha großen westlichen und in einen ca. 3,7 ha großen östlichen Teil. Der westliche Teil beinhaltet die von der Stadtbau Amberg GmbH erworbenen Grundstücke. Eine zeitnahe Realisierung der Planung kann vom westlichen Teil erwartet werden. Eine Planung die ausschließlich den westlichen Teil beinhaltet ist nicht möglich, da sich die Planung aus dem BBP „AMM 3 Am Friedhof“ an der dann anfallenden Schnittstelle zum neuen Bebauungsplan mit der neuen Planung widersprechen würde.

Planungskonzept

Das Plangebiet wird von Westen an die Ahnherrnstraße mit zwei Einmündungen, von Osten an die Landrichterstraße mit drei Einmündungen und beim Friedhof Ammersricht mit einer Einmündung verkehrlich angeschlossen.

Im Süden befinden sich zwei Wendehämmer. Von hier aus ist ein Durchlass für Fußgänger auf den landwirtschaftlichen Weg am Waldrand vorgesehen, den auch Anwohner zum Spaziergehen nutzen. Die innere Erschließung des westlichen Teils erfolgt über zwei Straßen welche parallel verlaufen und in der Mitte in einem Platz münden. Der Platz ist teilweise zu begrünen und so zu gestalten, dass er als Aufenthaltsmöglichkeit für die Bewohner und als Spielfläche für Kinder genutzt werden kann. Von diesem Platz verläuft eine Fußwegeverbindung zum östlichen Teil. Dieser Fußweg ist wichtig, um eine möglichst direkte Verbindung, für die Bewohner im östlichen Teil, zum Kindergarten und zum Nahversorger zu erzeugen. Im Norden schließt die Erschließung ebenfalls in einem Wendehammer ab. Hier sind drei Geschosswohnungsbauten und Doppelhaushälften geplant. Die Lage im Norden des Plangebietes bietet sich für verdichtete Wohnformen an, da hier am meisten Verkehr erzeugt wird und dieser von hier aus in kürzester Entfernung auf die Hirschauer Straße gelangen kann. Außerdem wird durch die gewählte Bauweise mit

Einfamilienhäusern und größeren Grundstücken am Waldrand bis hin zu den Geschosswohnungsbauten eine Staffelung der Dichte erzeugt, welche vom Ortsrand zur Ortsmitte ansteigt. Die privaten Garagen für die Geschosswohnungsbauten sind als Sammelgaragen geplant. Die Garagen für die Geschosswohnungsbauten sollen ca. 40 cm unterhalb des umliegenden Geländes liegen, wodurch diese einen möglichst geringen Einfluss auf das Erscheinungsbild haben.

Die innere Erschließung des östlichen Teils erfolgt über eine Ringerschließung die an die Landrichterstraße und an die Friedensstraße angebunden ist. Auch diese Ringerschließung wird in der Mitte durch einen Versatz aufgebrochen und erzeugt somit einen kleinen Platz, auf dem Bäume zu pflanzen sind.

Die Planung sieht 60 Einfamilienhäuser, 11 Doppelhäuser, 5 Geschosswohnungsbauten und 1 Reihenhäuser vor. Die Gebäude am Waldrand halten aus Sicherheitsgründen alle einen Waldabstand von min. 30 Meter ein.

Verfahrensablauf

Im Plangebiet gilt bisher der rechtskräftige Bebauungsplan „AMM 3 Am Friedhof“. Mit erlangter Wirksamkeit ersetzt der neu aufzustellende Bebauungsplan in seinem Geltungsbereich den alten Bebauungsplan. Der Entwurf dieses Bebauungsplanes sieht eine höhere Bebauungsdichte mit kleineren Grundstücken im Vergleich zum Bebauungsplan „AMM 3 Am Friedhof“ vor. Der höhere Versiegelungsgrad ist auszugleichen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes umfasst folgende Grundstücke: 266, 267, 269/7 teilweise, 269/9, 269/10, 269/14, 269/16, 277, 281, 284/5, 284/6, 284/7, 284/8, 284/9, 284/10, 284/11, 284/12, 284/13, 284/14, 285, 285/2, 285/3, 286, 286/11, 286/12, 286/13, 286/14, 338 teilweise, 354 teilweise, 355, 359/1, 360, 360/12 teilweise, 360/21, 360/22, 360/23 und 360/24.

Die Planentwürfe werden 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.

Informationen zur Umsetzung

Der westliche Teil des Baugebietes wurde durch die Stadtbau Amberg GmbH erworben. Eine zeitnahe Realisierung der Planung in diesem Bereich ist zu erwarten. Für den östlichen Teil wird vorgeschlagen, in Verbindung mit einer Umlegung ein Baugebot nach § 176 BauGB festzusetzen. Durch eine Umlegung werden die unbebauten Grundstücke neu geordnet, sodass für eine bauliche Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen. Durch ein Baugebot werden die jeweiligen Eigentümer verpflichtet, innerhalb einer angemessenen Frist ihr Grundstück zu bebauen. So wird sichergestellt, dass auch die Grundstücke, die nicht in der Hand der Stadtbau sind, zeitnah bebaut werden und Grundstücke die verkehrlich und infrastrukturell erschlossen sind nicht unbebaut bleiben.

b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme

Das Plangebiet kann nach den Festsetzungen des Bebauungsplan „AMM 3 Am Friedhof“ bebaut werden. Allerdings erfordert die über 50 Jahre alte Planung in diesem Bereich eine Anpassung an die heutigen Verhältnisse. Aus diesem Grund ist eine Überplanung des Plangebietes erforderlich.

c) Kostenanschlag nach DIN 276 oder vergleichbar

Ob Gutachten erstellt werden müssen, wird sich durch die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergeben.

d) Ablauf- bzw. Bauzeiten- und Mittelabflussplan

Personelle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen:

a) Finanzierungsplan

b) Haushaltsmittel

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

Alternativen:

Markus Kühne, Baureferent

Anlagen:

1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan, zuletzt geändert mit Wirkung vom 19.05.2017
2. Entwurf der 134. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes i.d.F. vom 21.03.2018
3. Kataster mit Geltungsbereich
4. Vorentwurf i.d.F. vom 21.03.2018
5. Begründung i.d.F. vom 21.03.2018