

# Stadt Amberg

Marktplatz 11  
92224 Amberg



## AMBERG

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b>	<b>005/0125/2018</b>
	<b>Erstelldatum:</b>	<b>öffentlich</b>
	<b>Aktenzeichen:</b>	<b>31.07.2018</b>
<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 67 "An den Brandäckern" mit gleichzeitigem 134. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes im Parallelverfahren hier: Auslegungsbeschluss</b>		
<b>Referat für Stadtentwicklung und Bauen</b> <b>Verfasser: Schütz, Clemens</b>		
<b>Beratungsfolge</b>	<b>12.09.2018</b>	<b>Bauausschuss</b>
	<b>24.09.2018</b>	<b>Stadtrat</b>

### Beschlussvorschlag:

Für beide Verfahren (§ 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) - Parallelverfahren) wird auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplans Amberg 67 „An den Brandäckern“ mit Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht in der Fassung (i.d.F.) vom 12.09.2018, des Entwurfes zur 134. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes mit Begründung i.d.F. vom 12.09.2018 und der Abwägungsvorschläge der Anlage 7

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

beschlossen.

### Sachstandsbericht:

#### a) Beschreibung der Maßnahmen 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“ der alten Gemeinde Ammersricht überplant ist. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Wohngebietsfläche entspricht nahezu dem Geltungsbereich des genannten Bebauungsplanes, welcher nun auf der Planfläche neu geordnet werden soll. Eine Flächennutzungsplan-Änderung ist demnach nur für den Bereich notwendig, der außerhalb der bisher 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. Der Bebauungsplan „AMM 3 Am Friedhof“ wird mit Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Amberg 67 „An den Brandäckern“ auf der Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Amberg 67 aufgehoben.

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 die Planung aus dem Bebauungsplan „AMM 3 Am Friedhof“ an der dann anfallenden Schnittstelle zum neuen Bebauungsplan der neuen Planung widersprechen würde.

### **Planungskonzept und Erschließung**

Das Plangebiet wird über die Landrichterstraße, die Ahnherrnstraße und die Friedensstraße an die Hirschauer Straße und anschließend an die B 299 verkehrlich angeschlossen.

Im Süden sind zwei Wendehämmer geplant. 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. Außerdem ist der begrünte Teil des Platzes so anzulegen, dass das anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickern 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, sowie für die Kanalerschließung. Im Norden schließt die Erschließung ebenfalls in einem Wendehammer ab. Hier sind drei Geschosswohnungsbauten und acht 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 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 50 Einzelhäuser, 11 Doppelhäuser, 5 Geschosswohnungsbauten und 1 Reihenhaus vor. Die Gebäude am Waldrand halten aus Sicherheitsgründen alle einen Waldabstand von min. 30 Meter ein.

### **Naturschutzfachlicher Ausgleich**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Amberg 67 „An den Brandäckern“ werden fast nur Flächen in Anspruch genommen, für die bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt (mit Ausnahme der Fläche am Waldrand und am Friedhof). Gemäß § 1a BauBG „ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren“. Die bisher unbeplante Fläche wird ausgeglichen. Für Bayern werden Eingriffe im Rahmen der Bauleitplanung mit Hilfe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit der Natur“ bilanziert.

### **Bisheriger Verfahrensablauf und Planungsänderungen**

Der Stadtrat hat am 16.04.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Amberg 67 „An den Brandäckern“ beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 20.04.2018 wurde vom 25.04.2018 bis 24.05.2018 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung auf der Grundlage des Entwurfes i.d.F. vom 21.03.2018 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. Bei der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden 22 Stellungnahmen abgegeben, von denen 13 Stellungnahmen abwägungsrelevante

Anregungen oder Einwände beinhalteten. Folgende Planänderungen ergaben sich nach der frühzeitigen Beteiligung:

- Sechs öffentliche Parkplätze eingefügt
- Doppelhaus auf Parzelle 65 und 66 leicht gedreht
- Bushaltestelle / Parkplatz bei Parzelle 16 eingefügt
- Absenkung der Gemeinschaftsgaragenanlage im Norden entfernt
- Fußweg zwischen dem östlichen und westlichen Teil auf 4 Meter verbreitert
- Verbindungsstraße zwischen der Ahnherrnstraße und der Landrichterstraße aufgrund der Buslinienverlegung auf 5,50 Meter verbreitert
- Zwei Mülltonnensammelstellen eingefügt
- Breite des Fußweges am Waldrand verkleinert

### **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 könnte 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**

-

### **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:**

Grundsätzlich kann auf einen neuen Bebauungsplan nicht verzichtet werden, es wäre aber auch eine andere Bauweise bzw. andere Erschließungsanlagen möglich.

---

Markus Kühne, Baureferent

**Anlagen:**

1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan, zuletzt geändert mit Wirkung vom 17.08.2018;
2. Entwurf der 134. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes i.d.F. vom 12.09.2018;
3. Begründung mit Umweltbericht zum Entwurf der 134. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung i.d.F. vom 12.09.2018;
4. Entwurf des Bebauungsplans AM 67 „An den Brandäckern“ i.d.F. vom 12.09.2018;
5. Begründung zum Bebauungsplanentwurf AM 67 „An den Brandäckern“ i.d.F. vom 12.09.2018;
6. Umweltbericht zum Bebauungsplanentwurf AM 67 „An den Brandäckern“ i.d.F. vom 12.09.2018;
7. Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan AM 67 „An den Brandäckern“ i.d.F. vom 12.09.2018