

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



AMBERG

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0001/2019
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	13.12.2018
Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 141 "Mosacherweg Ost II" mit gleichzeitigem 138. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans hier: Aufstellungsbeschluss		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Wenzlow, Patrick		
Beratungsfolge	16.01.2019	Bauausschuss
	28.01.2019	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Für beide Verfahren (§ 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) - Parallelverfahren) wird auf der Grundlage des Vorentwurfes des Bebauungsplans Amberg 141 „Mosacherweg Ost II“ in der Fassung (i.d.F.) vom 16.01.2019 und des Entwurfes zur 138. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung i.d.F. vom 16.01.2019

1. die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB),
2. die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB,
3. die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und
4. die zeitgleiche Durchführung 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

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Stadtrand. Westlich wird es durch den Bebauungsplan AM 56 „Am Mosacherweg“ begrenzt. Im Süden des Plangebietes liegt der Mosacherweg. Im Osten wird das Plangebiet von der AM 30 begrenzt. Nördlich des Plangebietes befindet sich eine landwirtschaftliche Fläche. Das Plangebiet umfasst folgende Grundstücke: Gemarkung Gärnersdorf Flurstücksnummern: 210, 210/1, 216, 217, 218, 219. Momentan befinden sich auf dem Plangebiet ein Gartenbaubetrieb und eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Planfläche als landwirtschaftliche Fläche und als Mischgebiets-Fläche dargestellt. Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich. Eventuelle Bauvorhaben würden momentan nach §35 BauGB beschieden werden.

Planungsanlass:

Ein Vorhabenträger hat im Plangebiet große Grundstücksflächen erworben. Die angrenzende Bebauungspläne AM 56 und AM 6c haben bereits erkennen lassen, dass die Wohnbebauung weiter in Richtung AM 30 vorangetrieben werden sollte. Die Südhänglage

des Plangebietes eignet sich optimal für ein modernes Wohnquartier. Ebenfalls wird im Plangebiet eine attraktivere und wertvollere Stadtrandeingrünung erfolgen. Durch den Erwerb des Vorhabenträgers kann dies nun verwirklicht werden. Es ist von der Stadt Amberg beabsichtigt einen Erschließungsvertrag mit dem Vorhabenträger abzuschließen. Dadurch kann das Plangebiet möglichst schnell erschlossen und bebaut werden. Die Kosten notwendiger Gutachten (Lärmschutzgutachten etc.) sollen, durch den Erschließungsvertrag, vom Bauträger übernommen werden.

Momentan befindet sich das Plangebiet im sogenannten Außenbereich. Wohnbebauung kann nach § 35 BauGB nicht im Außenbereich genehmigt werden. Um das Plangebiet als Wohngebiet zu nutzen ist ein Bebauungsplan notwendig. Der Flächennutzungsplan wird in einem Parallelverfahren geändert und weist das Plangebiet zukünftig überwiegend als Allgemeines Wohngebiet mit Ortsrandeingrünung und als Mischgebiet aus.

Wohnbauflächenbedarf:

Die Stadt Amberg hat aufgrund der bereits leicht rückläufigen Einwohnerzahl zunächst keinen großen Wohnflächenbedarf mehr. Der zusätzliche Wohnflächenbedarf ist weitgehend auf die immer noch zunehmenden Einpersonenhaushalte zurückzuführen (zusätzlich ca. 300-350 Wohneinheiten bei Trendfortschreibung). Rechnerisch wäre dieser Bedarf durch die Nutzung aller erschlossenen Baulücken vollständig zu decken. Tatsächlich ist die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer von Baulücken gerade in jüngster Zeit sehr gering, da - zusätzlich zur Reservierung von Bauplätzen für Angehörige - wegen der „Zinslosigkeit“ eine Flucht in Sachwerte wie Grundstücke oder „Betongold“ zu beobachten ist. Von 45 in den letzten drei Jahren vom Stadtplanungsamt für Bauwillige empfohlenen Baulücken wurde nur eine Bauparzelle an die Interessenten verkauft, zwei weitere wurden von den Eigentümern selbst genutzt. Wegen des vermehrten Zustroms von Flüchtlingen, von denen ein nicht geringer Prozentsatz Daueraufenthaltsgenehmigungen erhält, muss der Wohnbauflächenbedarf nach oben korrigiert werden. Die Stadt Amberg als Oberzentrum wird dabei wegen der Bildungs- und Arbeitsmöglichkeiten stärker gefragt sein als der umgebende Landkreis Amberg-Weizsach. Der genaue Umfang dieses Zusatzbedarfs ist derzeit schwierig zu ermitteln. Bei einer stark überwiegenden Nachfrage im Eigenheimbereich muss, unter Annahme einer ca. 10-prozentigen Nutzung von Baulücken in den nächsten 10 Jahren, von einem zusätzlichen Wohnbauflächenbedarf von netto ca. 12 ha für Einheimische und von mindestens netto ca. 10 ha für Flüchtlinge in der Stadt Amberg ausgegangen werden. (Stand 2017). Das im Aufbau befindliche „Landesamt für Pflege“ in Amberg erzeugt noch einmal einen zusätzlichen Wohnbauflächenbedarf. Es ist zu erwarten, dass viele Beschäftigte des Landesamts Wohneigentum in Amberg erwerben werden.

Planungskonzept:

Erschließung und Infrastruktur:

Das Plangebiet wird durch den im Südwesten verlaufenden Mosacherweg erschlossen. Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Haupteerschließungsstraße, welche senkrecht zum Mosacherweg und den im Plangebiet vorhandenen topografischen Höhenlinien verläuft. Sie verläuft von Süd nach Nord mit einer durchschnittlichen Steigung von circa 5,1% und endet in einem Wendehammer. Von dieser Haupteerschließungsstraße zweigen zwei Nebenerschließungsstraßen ab, welche im Osten des Plangebietes miteinander verbunden werden. Dadurch entsteht eine Schleife, wodurch auf aufwändige Wendehämmer verzichtet werden kann. Die Nebenerschließungsstraßen verlaufen entlang der Höhenlinien und integrieren sich so in das Landschaftsrelief. Eine Erschließung in Richtung Nordost über die Nebenerschließungsstraßen, um das Wohngebiet eventuell erweitern zu können, wurde eingeplant.

Immissionen:

Aufgrund der hohen Lärmbelastung durch die angrenzende AM30 ist ein Lärmschutzwall notwendig. Dieser ist als Ortsrand unbedingt zu begrünen. Direkt angrenzend an den Lärmschutzwall ist nur eine erdgeschossige Bebauung möglich.

Bebauung:

Das Plangebiet eignet sich aufgrund der Südhanglage perfekt für eine Wohnbebauung. Im Süden des Plangebietes, zum Lärmschutzwall hin, werden eingeschossige Wohnhäuser errichtet. Im Zentrum des Plangebietes werden Einfamilien- und Doppelhäuser mit 2 Vollgeschossen errichtet. Der nördliche Bereich des Plangebietes wird mit Geschosswohnungsbauten bebaut. Die Geschossigkeit der Gebäudekörper orientiert sich so an den topographischen Verhältnissen. Im Plangebiet werden Pultdächer und Satteldächer zugelassen. Um das Ortsrandbild harmonisch zu gestalten, sollten die Firstrichtungen der Gebäudekörper parallel zu den topografischen Höhenlinien verlaufen. Dadurch wird der Großteil der Dachoberflächen nach Süden und Südosten ausgerichtet. Eine Solare Nutzung dieser Dachflächen ist empfehlenswert.

Sozialstruktur:

Im Süden des Plangebietes, an der Haupteinfahrtsstraße, wird eine Kindertagesstätte eingeplant. Diese soll den Kinderbetreuungsbedarf in der näheren Umgebung des Mosacherwegs abdecken.

Garten/Grün:

Im zukünftigen Bebauungsplan wird ein Pflanzgebot festgeschrieben und Dächer von Nebenanlagen wie Carports, Garagen und Gartenlauben sind zu begrünen. Einzelne wertvolle Bäume des ehemaligen Gartenbaubetriebes werden zum Erhalt festgeschrieben. Diese Maßnahmen bezwecken, ein modernes Wohnviertel mit einer anschaulichen Ortsrandeingrünung zu erzeugen.

Städtebauliche Berechnung::

Fläche der Geltungsbereichs:	5.13 ha
Parzellen für Geschosswohnungen:	ca. 4
Parzellen für Bungalow- Bauten:	ca. 8
Parzellen für Einfamilien-/Doppelhäuser:	ca. 25
Parzellen für Kindertagesstätten:	1

Rahmenplan:

Im Zuge einer Rahmenplanung wurde geprüft, den gesamten Bogen Mosacherweg, AM30 bis St.2040 Krumbacher Straße als Wohngebiet zu planen. Zum Bebauungsplan AM 141 „Mosacherweg Ost II“ könnten bis zu zwei Erweiterungen angeschlossen werden. Die dafür erforderlichen Infrastruktur- Maßnahmen werden bereits im Bebauungsplan AM 141 „Mosacherweg Ost II“ mit eingeplant. Diese Erweiterungen sind allerdings aufgrund schwierigen Grundstückserwerbs für eine unabsehbare Zeit nicht möglich.

Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren:

- Der Planentwurf wird 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.

b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme

Wie bereits erwähnt besteht in Amberg ein Bedarf an Wohnbauflächen. Hauptsächlich gefragt sind Einfamilien- und Doppelhäuser, welche empirisch von jungen Familien bezogen werden. Zukünftig ist zu erwarten, dass die Einwohnerzahl Ambergs durch den Demografischen Wandel abnimmt. Der Zuzug von jungen Familien wirkt dem Demografischen Wandel entgegen. Aufgrund dessen muss der Bedarf an Wohnbaufläche gedeckt werden.

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:

Sollte das Plangebiet nicht realisiert werden, muss der Bedarf an Wohnbaufläche andernorts gedeckt werden. Dies kann durch städtebauliche Nachverdichtung oder das Ausweisen eines anderen Wohngebietes, auf der Grünenwiese, erfolgen.

.....
Markus Kühne, Baureferent

Anlagen:

1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan, zuletzt geändert mit Wirkung vom 17.08.2018;
2. Entwurf der 137. Berichtigung des Flächennutzungsplans i.d.F. vom 16.01.2019;
3. Vorentwurf des Bebauungsplans AM 141 „Mosacherweg Ost II“ i.d.F. vom 16.01.2019;