

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



AMBERG

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0002/2019
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	27.12.2018
Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 67 "An den Brandäckern" mit gleichzeitigem 134. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes im Parallelverfahren hier: erneuter Auslegungsbeschluss		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen		
Verfasser: Schütz, Clemens		
Beratungsfolge	16.01.2019	Bauausschuss
	28.01.2019	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 Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht in der Fassung (i.d.F.) vom 16.01.2019, 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 der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange,
2. die Durchführung der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB),
3. die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 2 BauGB.

beschlossen.

Die erneute Beteiligung beschränkt sich gemäß § 4a Abs. 3 BauGB auf folgende Themen:

- Änderung der Festsetzung zur Nutzung von Photovoltaik- und Sonnenkollektoren
- Änderung der Planung auf den Bauparzellen 17-21
- Dachüberstand im WA 4 auf 1,50 m erhöht
- Zweite Zufahrt bei Bauparzelle 29 und 32 eingefügt
- Vereinzelt Baufenster an Südwest-Ausrichtung angepasst
- Änderung der Planung auf Bauparzelle 44
- Dachneigung im WA 6 geändert
- Vereinzelt die Flächen für Garagen vergrößert
- Vereinzelt Baufenster vergrößert
- Parzelle 39 verkleinert
- Im WA 6 sind ausnahmsweise auch Einzelhäuser zulässig

Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme wird auf 3 Wochen angemessen verkürzt.

Sachstandsbericht:

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 land- und forstwirtschaftlichen 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 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 Einfamilienhäuser, 11 Doppelhäuser, 5 Geschosswohnungsbauten und 2 Reihenhauszeilen vor. Die Gebäude am Waldrand halten aus Sicherheitsgründen alle einen Waldabstand von min. 30 Meter ein.

Bisheriger Verfahrensablauf

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.

Der Auslegungsbeschluss erfolgte im Stadtrat vom 24.09.2018. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 05.10.2018 wurde vom 15.10.2018 bis 14.11.2018 die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung auf der Grundlage des Entwurfes i.d.F. vom 12.09.2018 im Referat für Stadtentwicklung und Bauen durchgeführt. Gleichzeitig wurden ausgewählte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

Nun folgt der erneute Auslegungsbeschluss.

Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde keine Anregung vorgebracht. Bei der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden 16 Stellungnahmen abgegeben, von denen 7 Stellungnahmen abwägungsrelevante Anregungen oder Einwände beinhalteten.

Eine erneute Auslegung ist erforderlich, da sich nach Absprache mit der Stadtbau Amberg und deren Bauinteressenten, Änderungen ergaben. Des Weiteren hat sich eine Änderung der Festsetzung zur Nutzung von Photovoltaik- und Sonnenkollektoren ergeben, nachdem Gespräche mit dem Solarenergieförderverein durchgeführt wurden. Während der erneuten Auslegung sind gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB nur Stellungnahmen zu den oben genannten Planänderungen abzugeben.

Umlegung

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 hingegen wird vorgeschlagen, durch eine Umlegung die Grundstücke neu zu ordnen, so dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen. Der Umlegungsbeschluss soll nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen für den westlichen Teil (Mitte 2020) beschlossen werden.

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 16.01.2019;
5. Begründung zum Bebauungsplanentwurf AM 67 „An den Brandäckern“ i.d.F. vom 16.01.2019;
6. Umweltbericht zum Bebauungsplanentwurf AM 67 „An den Brandäckern“ i.d.F. vom 16.01.2019;
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 16.01.2019