

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



AMBERG

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0252/2019
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	12.11.2019
Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 138 "Luitpoldhöhe/Neuricht" mit 135. Berichtigung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes hier: Aufstellungsbeschluss		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Schütz, Clemens		
Beratungsfolge	04.12.2019	Bauausschuss
	16.12.2019	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplans Amberg 138 (i.d.F.) vom 04.12.2019 wird, die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13b Baugesetzbuch (BauGB), beschlossen.

Die Bebauungsplanaufstellung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung wird abgesehen, ebenso von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB.

Sachstandsbericht:

a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung

Planungsanlass

Anfang 2019 konnte die Stadt Amberg Flächen nördlich und westlich der Selgradstraße erwerben, welche sich zumindest teilweise, für eine Bebauung mit Wohngebäuden eignet. In der Stadt Amberg besteht derzeit eine starke Nachfrage nach Wohnraum. Das Angebot kann diese Nachfrage nicht decken. Aus diesem Grund ist die Zielsetzung der Überplanung des Bauquartiers in erster Linie die Schaffung von Baugrundstücken.

Planungsrechtlicher Stand

Im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist die Planfläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Diese soll nun als Wohnfläche, Dorfgebiet und öffentliche Grünfläche mit Ausgleichsfläche dargestellt werden.

Die gesamte Fläche des Geltungsbereiches ist bisher dem Außenbereich zuzuordnen. Für das angrenzende Dorf- und Mischgebiet existiert kein Bebauungsplan.

Im Jahr 2008 wurde die Hochschule Amberg-Weiden beauftragt, eine Bürgerbefragung im Stadtteil Luitpoldhöhe durchzuführen. Die Ergebnisse der Befragung sollen als Entscheidungsgrundlage dazu dienen, den Stadtteil für die Zukunft attraktiver zu gestalten und das Wohnumfeld zu verbessern. Darüber existiert ein Plankonzept für den Stadtteil Luitpoldhöhe aus dem November 2009 (Untersuchungsgebiet Entwicklungsareal „Luitpoldhöhe“).

Planungskonzept

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Traßberg: 1136, 1139 teilweise, 1139/16 teilweise, 1145 teilweise, 1145/1 teilweise, 1145/2 teilweise, 1149 teilweise, 1064, 1071 teilweise. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 5,4 ha.

Die Planfläche liegt im Norden von Amberg in der Gemarkung Traßberg entlang der Selgradstraße und wird landwirtschaftlich genutzt. Sie grenzt einerseits an die bestehende Misch- und Dorfgebietsbebauung und andererseits an landwirtschaftliche Fläche. Im Norden angrenzend befindet sich ein Spielplatz, im Westen der Friedhof und im Süden eine unter Denkmalschutz stehende Dorfkapelle aus dem Jahr 1901. Durch die Planfläche verläuft der Rundwanderweg Poppenricht, welcher in seiner Wegführung leicht verändert werden müsste, aber in seiner Funktion erhalten bleiben könnte.

Der Entwurf kann in drei Bereiche gegliedert werden. Erstens in den Bereich nördlich der Selgradstraße, zweitens in den Bereich östlich des Friedhofes innerhalb der Kurve und drittens in einen südlichen Bereich. Verkehrlich erschlossen wird das Baugebiet hauptsächlich über die Selgradstraße und im Bereich des Spielplatzes über die Hörburgerstraße. Die Topografie weist ein Gefälle von bis zu ca. 17 % auf, wodurch die verkehrliche Erschließung auf die vorhandene Topografie eingehen muss. Im Bereich nördlich der Selgradstraße muss eine entsprechende Architektur der Gebäude auf die topografischen Verhältnisse und die Lärmimmissionen eingehen (siehe Anlage 4).

Die Kanäle und Straßenoberflächen sind im Bereich Luitpoldhöhe in einem maroden Zustand und müssten unabhängig von diesem Baugebiet erneuert werden. Die vorliegende Planung würde eine Erneuerung der Kanäle und Straßenbeläge sogar erleichtern, da hierdurch eine weitere verkehrliche Anbindung über die Hörburgerstraße hergestellt werden würde, die bei den Baumaßnahmen als Umleitung dienen kann.

Die Nord-Ost-Handlage führt zu einer ungünstigen Besonnung der Grundstücke und der Gebäude. Durch eine sinnvolle Ausrichtung der Gebäude kann dem in Teilen entgegen gewirkt werden.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes, direkt angrenzend an den bestehenden Spielplatz, ist eine Fläche für einen Kindergarten/Kindertagesstätte geplant. Wie groß die Fläche hierfür sein muss, wird in Zusammenarbeit mit dem Jugendamt in den nächsten Verfahrensschritten geklärt werden.

Die Entfernung zur Innenstadt ist mit ca. 4 km verhältnismäßig weit. Der nächste Nahversorger befindet sich in Poppenricht bei der Einmündung der Dr.-Robert-Strell-Straße

in die Sulzbacher Straße in ca. 1 km Entfernung. Im Ortsteil Luitpoldhöhe befindet sich ein Kindergarten der Lebenshilfe Amberg, eine Grundschule oder weiterführende Schule ist im Ortsteil Luitpoldhöhe nicht vorhanden. An der Dr.-Robert-Strell-Straße befinden sich in ca. 750 m mehrere Bushaltestellen der Linie 7, welche im 60-Minutentakt angefahren werden.

Das Landschaftsschutzgebiet „Erzberg“ grenzt an die betroffenen Flächen an. Zu geringen Teilen würde eine Bebauung auch in das Landschaftsschutzgebiet hineinragen, was eine Änderung des Landschaftsschutzgebietes notwendig machen würde. Da allerdings an anderer Stelle das Landschaftsschutzgebiet vergrößert werden kann ist insgesamt betrachtet keine Verkleinerung der Schutzgebietsfläche zu befürchten (siehe Anlage 5). Genauere Einzelheiten müssen noch im weiteren Verfahren mit der unteren Naturschutzbehörde abgesprochen werden.

Im Konzept „Luitpoldhüttenweg“ ist eine Aussichtsplattform am oberen Ende der Selgradstraße geplant, welche durch diesen Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden könnte. Der Entwurf nimmt hierauf bisher Rücksicht.

Fachbeiträge

Vor dem Kauf der Grundstücke untersuchte das Stadtplanungsamt die städtebauliche Eignung für ein allgemeines Wohngebiet auf dieser Fläche. Im Rahmen der Voruntersuchung wies die Untere Immissionsschutzbehörde (Amt für Ordnung und Umwelt) darauf hin, dass es sich hierbei um eine Fläche handelt, die erheblichen Schall- und Geruchsimmissionen aus dem angrenzenden Industriegebiet Luitpoldhöhe ausgesetzt ist. Es wurde empfohlen ein Schall- und Geruchsgutachten zu erstellen. Dieses Gutachten errechnet für die Fläche eine Lärmbelastung am Tag von 45-50 dB(A), wobei der Grenzwert für ein Allgemeines Wohngebiet bei 55 dB(A) liegt. Für die Geruchsbelastungen wurden Werte von 2-10 % der Jahreshäufigkeit von Geruchsstunden berechnet, wobei der Grenzwert für ein Allgemeines Wohngebiet bei 10 % liegt. Die Grenzwerte liegen demnach im oberen Grenzbereich, werden aber nicht überschritten. Trotzdem ist der gefühlte Lärmpegel vor Ort, vor allem durch die Schrottpresse der Firma „Max Aicher Recycling“, nicht zu unterschätzen. Dies hat sich in mehreren Ortsterminen bestätigt und wird insbesondere auch durch die seit Jahrzehnten eingehenden Beschwerden der Anwohner im Gebiet Luitpoldhöhe belegt. Durch eine angepasste Stellung der baulichen Anlagen bzw. durch die Grundrissorientierung und anderen schallschutztechnischen Maßnahmen kann allerdings versucht werden, die Belästigungen durch Lärmimmissionen im neuen Baugebiet so gering wie möglich zu halten.

Weiteres Verfahren

Nach dem Aufstellungsbeschluss wird das Stadtplanungsamt einen Bebauungsplanentwurf mit textlichen Festsetzung und Begründung anfertigen. Anschließend wird die öffentliche Auslegung beschlussfertig vorbereitet.

b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme

Die Notwendigkeit der Maßnahme begründet sich aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohngebäuden im Stadtgebiet Amberg.

c) Kostenanschlag nach DIN 276 oder vergleichbar

Ob weitere Gutachten erstellt werden müssen, wird sich durch die 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 20.09.2019
2. Entwurf der 135. Berichtigung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes i.d.F. vom 04.12.2019
3. Vorentwurf i.d.F. vom 04.12.2019
4. Änderungsentwurf zur Änderung des Landschaftsschutzgebietes Erzberg i.d.F. vom 04.12.2019