

# Stadt Amberg

Marktplatz 11  
92224 Amberg



## AMBERG

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b>	<b>005/0262/2019</b>
	<b>Erstelldatum:</b>	<b>öffentlich</b>
	<b>Aktenzeichen:</b>	<b>04.11.2019</b>
<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 144 "An der Nordgaustraße"</b> <b>hier: Auslegungsbeschluss</b>		
<b>Referat für Stadtentwicklung und Bauen</b> <b>Verfasser: Wenzlow, Patrick</b>		
<b>Beratungsfolge</b>	<b>04.12.2019</b>	<b>Bauausschuss</b>
	<b>16.12.2019</b>	<b>Stadtrat</b>

### Beschlussvorschlag:

Auf der Grundlage des Vorentwurfes des Bebauungsplans **Amberg 144 „An der Nordgaustraße“** in der Fassung (i.d.F.) vom 04.12.2019 wird die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Bebauungsplanaufstellung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung wird abgesehen.

### Sachstandsbericht:

#### Planungsanlass

Ein Bauträger plant den Abriss des alten Bauernhofs. Die dadurch entstehende Baulücke, soll durch eine verdichtete Wohn- und Gewerbebebauung gefüllt werden. Es wird eine Bebauung angedacht, welche aufgrund der Zahl der Vollgeschosse, der Höhe und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, nicht nach §34 BauGB zulässig wäre. Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist daher zwingend notwendig.

#### Planungsrechtlicher Stand:

Das Plangebiet liegt an der Kreuzung Regensburger Straße/Nordgaustraße und beinhaltet die Parzelle 1981 (Teilfläche) Gemarkung Amberg. Momentan befinden sich auf dem Grundstück ein alter Bauernhof und eine Streuobstwiese. Derzeit liegt das Plangebiet innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die baurechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich bisher nach § 34 BauGB. Das Plangebiet befindet sich nach dem aktuellen Flächennutzungsplan in einem Mischgebiet.

#### Planungskonzept:

Es ist eine verdichtete Bauweise geplant, welche überwiegend Wohneinheiten, aber auch Gewerbeeinheiten beherbergt. Die Lage an der Regensburger Straße / Nordgaustraße eignet sich für diese Nutzung hervorragend. Dies liegt vor allem an der sehr guten Verkehrsanbindung und den im Umfeld bereits vorhandenen Gewerbeeinheiten.

Die Planung sieht drei Gebäudekörper vor. Diese sollten sich von ihrer Kubatur und Ausrichtung an die Bebauung in der Umgebung anpassen. Der Gebäudekörper zur Regensburger Straße fügt sich in das Straßenbild ein. Maßgebend sind hierfür die Bestandsgebäude Regensburger Straße Richtung Altstadt. Dies betrifft vor allem die Dachform, Firstrichtung und Anzahl der Vollgeschosse. Die Bebauung an der Nordgaustraße orientiert sich an den Punkthäusern Feldbauerstraße. Das zukünftige Gebäude wird eine etwas niedrigere Gesamthöhe und Vollgeschoszahl als die bestehenden Punkthäuser aufweisen. Dies dient der besseren Einpassung in das Gebiet. Als Dachform wird ein Flachdach festgesetzt.

Im westlichen Bereich des Plangebietes ist eine Riegelbebauung geplant. Diese wird drei Vollgeschosse besitzen und orientiert sich an der Reihenhausbebauung Holbeinstraße 9 bis 25. Die Abstandsflächen nach Artikel 6 (Art.) Bayrische Bauordnung (BayBO) werden eingehalten. Als Dachform wird Flachdach festgesetzt.

Die Erschließung des Plangebietes wird hauptsächlich über die Nordgausstraße erfolgen. Die topographischen Verhältnisse des Plangebietes werden genutzt, um eine Tiefgarage mit möglichst geringem Rampengefälle zu erschließen. Alle Gebäudekörper sollten mit Tiefgaragen versehen werden. Dadurch wird möglichst wenig Oberfläche versiegelt.

Um angenehme Wohnverhältnisse zu schaffen wird festgesetzt die Tiefgaragen-Dächer intensiv zu begrünen. Garagen sind extensiv zu begrünen.

Das Plangebiet soll möglichst effizient und ökologisch bebaut werden. Durch einen hohen Grad der städtebaulichen Nachverdichtungen werden andern Orts Flächen, welche für Bebauung versiegelt werden müssten, eingespart. Auch spricht die Nähe zum Altstadtkern Amberg für eine dichte Bebauung (600m Marienstraße, 900m Altstadt). Durch eine größere Bewohnerzahl entsteht eine erhöhte Kaufkraft. Dadurch wird ein positiver Effekt auf die Einkaufsmöglichkeiten der Regensburger Straße, der Marienstraße und der Amberger Altstadt erwartet. Auf diese Art und Weise soll ein modernes Wohn- und Arbeitsquartier entstehen.

### **Fachbeiträge:**

#### Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes wird hauptsächlich über die Nordgausstraße erfolgen. Die topographischen Verhältnisse des Plangebietes werden genutzt, um eine Tiefgarage mit möglichst geringem Rampengefälle zu erschließen. Alle Gebäudekörper sollten mit Tiefgaragen versehen werden. Dadurch wird möglichst wenig Oberfläche versiegelt. Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt privat. Alle öffentlichen Erschließungsanlagen sind bereits vorhanden.

#### Immissionsschutz

Es wurde eine Schalltechnische Untersuchung von Ingenieurbüro Geo.Ver.S.Um durchgeführt.

Vom Plangebiet gehen keine Emissionen aus, welche einen negativen Effekt auf die angrenzende Bestandsbebauung haben.

Den auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen kann mit den festgesetzten passiven Lärmschutzmaßnahmen entgegen gewirkt werden.

## Natur- und Landschaftsschutz

Es wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) von Rudolf Leitl (Diplom-Forstwirt, univ.) durchgeführt. Diese hat nachgewiesen, dass das Plangebiet als phasenweiser Trittstein für mehrere Fledermausarten und auch als Brutlebensraum für ein paar Vogelarten genutzt wird. Aus diesen Gründen wurde die Pflanzung von 12 Obstbäumen, 12 Nistkästen und vereinzelt Hecken festgesetzt.

### **Bisheriger Verfahrensablauf**

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt. Das Verfahren wurde mit dem Aufstellungsbeschluss am 17.12.2018 begonnen. Gleichzeitig wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen

Trägern öffentlicher Belange beschlossen.

Die Bekanntmachung erfolgte mit dem Amtsblatt vom 01.02.2019.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 11.02.2019 bis zum 11.03.2019,

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erfolgt vom 11.02.2019 bis zum 11.03.2019,

### **Abwägung und Planänderungen**

Zum Verfahren gab es keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit.

Folgende Stellungnahmen wurden entsprechend in den Bebauungsplan eingebracht.

Liegenschaftsamt Amberg: Ein Geh- und Fahrrecht wurde festgesetzt um ein gefangenes Grundstück pflegen zu können.

Tiefbauamt Amberg: Eine Einleitbegrenzung von 40 Liter / (Sekunde x Hektar) = 40 l / (sec x ha) wurde aufgrund der vorhandenen Kanäle festgesetzt.

Immissionsschutzbehörde: Ein Schalltechnische Untersuchung wurde durchgeführt. Die darin geforderten Festsetzungen wurden übernommen.

Naturschutz: Bezüglich der vorhandenen Streuobstwiese wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Die darin geforderten Festsetzungen wurden übernommen.

Staatliches Bauamt Amberg-Sulzbach: Die geforderten Bestimmungen zu Einmündungen an der Regensburger Straße wurden mit dem Projektträger abgesprachen und entsprechen der Planung.

### **Weiteres Verfahren**

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs.2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.2 BauGB erfolgt im Frühjahr 2020. Sollten keine Stellungnahmen eingehen, die eine Planänderung erforderlich machen, ist der Stand nach §33 BauGB erreicht. Anschließend folgen der Satzungsbeschluss und die Bekanntmachung. Weitere Planungsabschnitte etc. sind nicht geplant.

#### a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung

---

#### b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme

---

#### c) Kostenanschlag nach DIN 276 oder vergleichbar

---

#### d) Ablauf- bzw. Bauzeiten- und Mittelabflussplan

---

.....  
(Unterschrift Referatsleiter)

**Personelle Auswirkungen:**

---

**Finanzielle Auswirkungen:**

**a) Finanzierungsplan**

---

**b) Haushaltsmittel**

---

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

---

**Alternativen:**

Ohne einen Bebauungsplan werden alle Bauvorhaben nach §34 BauGB beschieden. Aufgrund der Anforderungen an die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO ist eine verdichtete Bauweise allerdings nur schwer umsetzbar.

**Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren:**

- Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch öffentlichen Aushang für die Dauer eines Monats im Referat für Stadtentwicklung und Bauen zeitgleich mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.
- Im Planbereich liegt der rechtskräftige Baulinienplan Nr. 05. Vom 16.01.1911 Mit erlangter Wirksamkeit ersetzt der aufzustellende Bebauungsplan im Geltungsbereich den Baulinienplan.

**Anlagen:**

1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan, zuletzt geändert mit Wirkung vom 20.09.2019;
2. Entwurf des Bebauungsplans AM 144 „An der Nordgaustraße“ i.d.F. vom 05.12.2018;
3. Begründung des Bebauungsplans AM 144 „An der Nordgaustraße“
4. Untersuchung der Umweltbelange
5. Abwägung
6. Auszug aus der Schalltechnischen Untersuchung von Geo.Ver.S.Um (23.06.2019)
7. Spezielle artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) von Rudolf Leitl (Diplom-Forstwirt, univ.) vom 16.10.2019

### **Beschluß**

04.12.2019

Bauausschuss

SI/BA/43/19

### **Beschluss:**

Auf der Grundlage des Vorentwurfes des Bebauungsplans **Amberg 144 „An der Nordgaustraße“** in der Fassung (i.d.F.) vom 04.12.2019 wird die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Bebauungsplanaufstellung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung wird abgesehen.

### **Protokollnotiz:**

Herr Stadtrat Mrasek erkundigte sich, ob eine Verpflichtung für Solaranlagen enthalten ist.

Herr Kühne sagte zu, dies bis zur Stadtratssitzung zu klären.

Herr Stadtrat Bumès fragte nach, ob das Carport nördlich von Gebäude B zu dem anderen Carport bei Gebäude C verlegt werden könnte? Die Verwaltung wird dies abklären.

### **Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 8

Ablehnung: 0

Herr Stadtrat Weigl befand sich zum Zeitpunkt der Abstimmung nicht im Raum.

16.12.2019

Stadtrat

SI/tr/91/19

### **Beschlussvorschlag:**

Auf der Grundlage des Vorentwurfes des Bebauungsplans **Amberg 144 „An der Nordgaustraße“** in der Fassung (i.d.F.) vom 04.12.2019 wird die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Bebauungsplanaufstellung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung wird abgesehen.

### **Tischvorlage für die Stadtratssitzung am 16.12.19 zur Vorlagennummer 005/0262/2019**

Aufgrund der Bauausschusssitzung am 04.12.2019 wird auf Grundlage des „Konzepts zum nachhaltigen Bauen in der Stadt Amberg“ folgende Festsetzung ergänzt.

### **Ergänzende Festsetzung des Bebauungsplans:**

- Photovoltaikanlagen sind auf mindestens 30 % der gesamten Dachflächen aller Hauptgebäude zu installieren. Auf Photovoltaikanlagen kann verzichtet werden, sofern mindestens ein Kfw-55 Effizienzhaus hergestellt wird.

### Ergänzende Begründung zur Festsetzung:

- Aufgrund des Klimaschutzes sind nachhaltige Energiegewinnungsmöglichkeiten zwingend festzusetzen. Photovoltaikanlagen sind momentan die effektivsten und kostengünstigsten nachhaltigen Energiegewinnungsmöglichkeiten. Durch eine flächendeckende Versorgung durch nachhaltige Energiegewinnungsmöglichkeiten (z.B. Photovoltaikanlagen) werden fossile Brennstoffe nach und nach abgelöst. Dies ist ein wichtiger Schritt für die Klimaschutzziele Deutschlands.
- Die drei Gebäudekörper werden durch einen Bauträger hergestellt, als zusammenhängendes Wohn- und Arbeitsquartier. Daher ist es entweder möglich, auf jedem einzelnen Gebäude 30 % der Dachflächen mit Photovoltaikanlagen zu überbauen oder auf 30 % der gesamten Dachflächen aller Hauptgebäude.
- Bei einem Kfw-55 Effizienzhaus handelt es sich um die zweit höchste Effizienzhaus-Klasse nach momentaner Energie-Einsparverordnung (EnEV). Bei einem solchen Bauvorhaben bestehen höchste Anforderungen an die Dämmung und an den Energieträger (zumeist Pelletheizungen oder Wärmepumpen).

### Beschluss Stadtrat 16.12.2019:

Auf der Grundlage des Vorentwurfes des Bebauungsplans **Amberg 144 „An der Nordgaustraße“** in der Fassung (i.d.F.) vom 04.12.2019 wird die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Bebauungsplanaufstellung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung wird abgesehen.

Aufgrund der Bauausschusssitzung am 04.12.2019 wird auf Grundlage des „Konzepts zum nachhaltigen Bauen in der Stadt Amberg“ folgende Festsetzung ergänzt.

Ergänzende Festsetzung des Bebauungsplans:

- Photovoltaikanlagen sind auf mindestens 30 % der gesamten Dachflächen aller Hauptgebäude zu installieren. Auf Photovoltaikanlagen kann verzichtet werden, sofern mindestens ein Kfw-55 Effizienzhaus hergestellt wird.

Ergänzende Begründung zur Festsetzung:

- Aufgrund des Klimaschutzes sind nachhaltige Energiegewinnungsmöglichkeiten zwingend festzusetzen. Photovoltaikanlagen sind momentan die effektivsten und kostengünstigsten nachhaltigen Energiegewinnungsmöglichkeiten. Durch eine flächendeckende Versorgung durch nachhaltige Energiegewinnungsmöglichkeiten (z.B. Photovoltaikanlagen) werden fossile Brennstoffe nach und nach abgelöst. Dies ist ein wichtiger Schritt für die Klimaschutzziele Deutschlands.
- Die drei Gebäudekörper werden durch einen Bauträger hergestellt, als zusammenhängendes Wohn- und Arbeitsquartier. Daher ist es entweder möglich, auf jedem einzelnen Gebäude 30 % der Dachflächen mit Photovoltaikanlagen zu überbauen oder auf 30 % der gesamten Dachflächen aller Hauptgebäude.
- Bei einem Kfw-55 Effizienzhaus handelt es sich um die zweit höchste Effizienzhaus-Klasse nach momentaner Energie-Einsparverordnung (EnEV). Bei einem solchen Bauvorhaben bestehen höchste Anforderungen an die Dämmung und an den Energieträger (zumeist Pelletheizungen oder Wärmepumpen).

**Abstimmungsergebnis über ergänzten Beschluss:**

Zustimmung: 35

Ablehnung: 0