

# Stadt Amberg

Marktplatz 11  
92224 Amberg



## AMBERG

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b>	<b>005/0102/2020</b>
	<b>Erstelldatum:</b>	<b>öffentlich</b>
	<b>Aktenzeichen:</b>	<b>05.06.2020</b>
<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 105 "Raigering Mitte" mit gleichzeitiger 98. Berichtigung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes hier: Auslegungsbeschluss</b>		
<b>Referat für Stadtentwicklung und Bauen</b> <b>Verfasser: Babl, Wolfgang</b>		
<b>Beratungsfolge</b>	<b>22.06.2020</b>	<b>Stadtrat</b>

### Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt für beide Verfahren auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplanes Amberg 105 „Raigering Mitte“ und des Entwurfes zur 98. Berichtigung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes, beide in der Fassung (i.d.F.) vom 22.06.2020

- die Abwägung über das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
- die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird im Wege der 98. Berichtigung angepasst; die Berichtigung überschreitet in geringem Umfang den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

### Sachstandsbericht:

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

#### **Planungsanlass**

Nach der Rechtskraft des Bebauungsplanes Amberg 85 „Sportplatz Raigering“ am 19.06.2006 wurden die Sportanlagen von der Mitte Raigerings um ca. 700 m nach Nordwesten verlegt. Der Bereich des Brüllbachs, welcher am Rande der früheren Sportanlagen verläuft, wurde im Zuge der Hochwasserfreilegungsmaßnahmen für Raigering ausgebaut (Fertigstellung: 28.07.2014).

Der Eigentümer des früheren Sportplatzes Raigerung und einiger angrenzender Grundstücke in der Mitte Raigerings möchte diesen Bereich als Investor einer Wohnnutzung zuführen. Direkte Hinderungsgründe gibt es nicht mehr, aber der Untergrund (aufgefüllte Weiher) ist hinsichtlich der Stabilität und eventueller Altlasten problematisch.

### **Planungsrechtlicher Stand (vgl. Anlage 1)**

Der Planungsbereich ist bisher im Flächennutzungs- und Landschaftsplan als öffentliche Grünfläche mit der Konkretisierung Sportanlage dargestellt. Einen Bebauungsplan gibt es derzeit nicht, aber seit 20.04.1985 die Ortsabrundungssatzung „Raigerung Nord“, welche diesen Bereich grundsätzlich als bebaubaren Bereich definiert.

### **Planungskonzept (vgl. Anlagen 2, 3, 4)**

Die Mitte Raigerings ist von umgebender Wohnbebauung und öffentlichen Einrichtungen wie der katholischen Kirche St. Josef, dem Kindergarten, dem Bolzplatz, dem Kinderspielplatz und dem querenden Brüllbach (Hangwasserabfluss) geprägt. Deshalb kommt als Nachfolgenutzung für den aufgegebenen Sportplatzbereich vor allem nicht wesentlich verdichtete Wohnbebauung in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) in Frage. Im Bereich des früheren Sportplatzes ist eine Doppelzeile von insgesamt 9 Eigenheimen unterzubringen, darunter im Norden vier Parzellen mit wahlweisen Firstrichtungen und im Süden vier Doppelhaushälften; im Osten ist eine Geschößwohnungsbauparzelle eingeplant. Nördlich des Brüllbachs sind die Außenspielflächen und eventuell eine Erweiterung des Kindergartens vorgesehen, weil die provisorischen Spielflächen auf dem Kirchengrundstück nicht dauerhaft betrieben werden können. Analog zur näheren Umgebung sind überwiegend Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen und Satteldächern eingeplant, nur der Geschößwohnungsbau soll drei Vollgeschosse erhalten. Eine Begrünung der Garagendächer soll festgesetzt werden. Die vorgeschlagenen Parzellengrößen liegen zwischen ca. 500 m<sup>2</sup> und ca. 600 m<sup>2</sup> für Eigenheime und bei ca. 940 m<sup>2</sup> für den Geschößwohnungsbau, im Durchschnitt bei ca. 580 m<sup>2</sup>, und entsprechen damit der aktuellen Nachfrage.

Die Straßenerschließung soll im früheren Sportplatzbereich durch einen öffentlich gewidmeten Eigentümerweg mit Wendehammer für dreiachsige Müllfahrzeuge etc. als Verkehrsberuhigter Bereich erfolgen. Für Besucher und Handwerker sollen am Beginn des Verkehrsberuhigten Bereichs fünf Parkplätze geschaffen werden. An der Forstamtsstraße können auch vier bis fünf Stellplätze für den Kindergarten untergebracht werden.

Die Kanalerschließung im früheren Sportplatzbereich erfordert im Trennsystem eine Weiterführung Richtung Westen bis zum Raigeringer Dorfplatz, wobei das Schmutzwasser in den Mischwasserkanal und das Regenwasser in den Brüllbach geleitet werden soll. Für den Regenwasserkanalanschluss ist wegen der Einleitung in das Gewässer ein Wasserrechtsverfahren erforderlich. Das Wasserwirtschaftsamt Weiden hat eine grundsätzliche Zustimmungsfähigkeit signalisiert.

### **Erschließung und Erschließungsvertrag**

Die Stadt Amberg ist wegen der Unsicherheiten bei der Wirtschaftlichkeit der Erschließung nicht an einer gesamten öffentlichen Erschließung für das Baugebiet „Raigerung Mitte“ interessiert. Der vorgesehene Eigentümerweg ist voraussichtlich ohne die Mindeststandards für eine öffentliche Ortsstraße und ohne öffentliche Ausschreibung kostengünstiger herzustellen.

Zunächst wurde aufgrund eines Hauptausschussbeschlusses am 11.07.2019 mit dem Eigentümer/ Investor ein städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme bei den für das Bebauungsplanverfahren notwendigen Gutachten abgeschlossen. Benötigt wurden ein Schallschutzgutachten wegen der Verkehrslärmimmissionen (Immenstetter Straße: ca. 11.000 Kfz/24h in ca. 50 m Entfernung) und ein Baugrundgutachten wegen der früheren Weiher-Auffüllungen (ca. 150 m östlich: Torf, Bauschutt und Hausmüll angetroffen).

Noch vor Satzungsbeschluss soll mit dem Eigentümer/ Investor auf dessen Veranlassung ein Erschließungsvertrag über die öffentlichen Erschließungsmaßnahmen und über die Anschlüsse des Eigentümerwegs sowie der Kanäle an das öffentliche Netz bzw. das Gewässer Brüllbach mit Wasserrechtsverfahren abgeschlossen werden. Die technischen Details sind noch nicht bekannt, so dass derzeit noch kein fester Vertrag möglich wäre.

### **Immissionsschutz**

Die schalltechnische Untersuchung wurde von der Firma Alfred Bartl Akustik/ Bauphysik (Vohenstrauß) mit Abschlussbericht vom 26.11.2019 durchgeführt.

Auf das Bebauungsplangebiet wirken die Straßenverkehrslärmimmissionen der Immenstetter Straße (AM 30) und der Straße Hofmark (St 2399) ein. Die städtebaulichen Orientierungswerte aus dem Beiblatt 1 der DIN 18005 werden bei der geplanten Bebauung tags und nachts um bis zu 3 dB überschritten. Es gibt aber im Erdgeschoss immer mindestens eine Fassade, an der die Orientierungswerte tags und nachts eingehalten werden.

Das Schallschutzkonzept sieht aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Gründen bauliche (Orientierung von Räumen) und passive Schallschutzmaßnahmen vor, welche in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen werden. Die Planung für die Bauparzellen wurde zwar etwas abgeändert, die Festsetzungen gelten aber nach Rücksprache mit dem Gutachter analog für die neuen Parzellen 1, 2, 6 (1. OG und DG), 7, 8, 9 und 10.

### **Baugrund und Altlasten**

Das Baugrundgutachten wurde von der Firma Messerer Büro für angewandte Geologie (Fürth) mit Abschlussbericht vom 21.12.2019 erstellt.

Bei der Erkundung wurden 6 Rammkernbohrungen mit Bohrtiefe von je 5 m und 4 Schwere Rammsondierungen durchgeführt sowie Bodenproben und Grundwasserproben untersucht. Der Untergrund besteht aus künstlichen Auffüllungen (aus Teichverfüllung, Sportanlagenbau und Bachbegradigung), aus natürlichen Bach- und Talablagerungen sowie aus Verwitterungsböden und Weichgestein der Keuper-Schicht „Feuerletten“. Aufgrund der Lage in einer Talauie in Verbindung mit wasserstauenden Böden wurde z.T. hochstehendes Grundwasser sowie z.T. stark wasserhaltige Böden vorgefunden.

Die Schadstoffbelastungen sind eher gering und erlauben eine bautechnische Verwertung. Eine qualifizierte Haufwerksbeprobung und Deklarationsanalytik des jeweiligen Bodenaushubs sind jedoch unverzichtbar.

Für den Kanalbau ist eine Kanalgrabensicherung mittels Kanaldielen und eine Wasserhaltung zu empfehlen, für einen Großteil aller Erschließungsgräben ein Bodenaustausch oder eine Kalkstabilisierung.

Für den Straßenbau ist mindestens eine zusätzliche Aufbaustärke von 50 cm erforderlich, entweder als Schotterschicht oder mit qualifizierter Bodenverbesserung. Die Asphaltdeckschicht sollte erst nach Abschluss der Wohnbebauung, wenn keine schweren Baufahrzeuge mehr fahren, aufgebracht werden.

Beim Bau von Wohngebäuden wird eine nicht unterkellerte Bauweise mit Bodenplatten und einem Lastverteilungspolster von ca. 1,20 m Stärke empfohlen; notwendige Wasserhaltung muss einkalkuliert werden. Bei Unterkellerung wäre grundsätzlich mit drückendem Grundwasser und aufwändigen Maßnahmen zu rechnen.

Weil die Untergrundverhältnisse teilweise in geringer Entfernung deutlich wechseln, werden für die einzelnen Baumaßnahmen weitere Untersuchungen empfohlen.

### **Bisheriger Verfahrensablauf**

Der Stadtrat hat am 22.07.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Amberg 105 „Raigering Mitte“ beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 16.08.2019 wurde vom 26.08. bis 25.09.2019 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung auf der Grundlage des Änderungsentwurfes i.d.F. vom 10.07.2019 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 keine Anregung vorgebracht, jedoch später ein Antrag des Eigentümers/ Investors (vgl. Anlage 5). Bei der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden 8 relevante Stellungnahmen abgegeben; den Anregungen kann zum größeren Teil gefolgt werden außer (wegen hohen Grundwasserstands) der Versickerung von Regenwasser und der Platzierung der Kabelverteiler in Gehwegen (wegen Verkehrsberuhigten Bereichs; vgl. Anlage 6).

### **Abwägung und Planungsänderungen (vgl. Anlage 5)**

Das Tiefbauamt, das Amt für Ordnung und Umwelt mit drei Fachstellen, das Wasserwirtschaftsamt Weiden, das Finanzreferat, die Polizeiinspektion Amberg und die Stadtwerke Amberg Versorgungs GmbH haben relevante Stellungnahmen abgegeben; dazu kommt noch der Antrag des Investors auf Planänderung.

Die Anregungen des Tiefbauamtes zugunsten eines öffentlich gewidmeten Eigentümerwegs und zur Herstellung der Kanäle mit Übergabe an die Stadt Amberg können berücksichtigt werden; ein Entlastungsgraben zugunsten von Parzelle 1 (vormals Parzelle 3) kann nur bei der konkreten Entwässerung eingeplant werden, nicht im Bebauungsplan. Die Fachstelle für Immissions- und Bodenschutz hat die jeweiligen Gutachten für plausibel erklärt und eine Aufnahme der Festsetzungsvorschläge in den Bebauungsplan empfohlen. Die Fachstelle für Abfallentsorgung verlangt die Erteilung einer Haftungsfreistellung für das Entsorgungsunternehmen bezüglich des Eigentümerwegs. Die Fachstelle für Wasserrecht möchte eine möglichst umfangreiche Versickerung und Nutzung von Regenwasser erreichen, was bei dem hohen Grundwasserstand nicht praktikabel ist; bei Ableitung von Regenwasser in den Brüllbach wird ein Wasserrechtsverfahren erforderlich. Das Wasserwirtschaftsamt Weiden weist auf das Restrisiko bei Starkregen, auf die potentiellen Altlasten und ebenfalls auf das Wasserrechtsverfahren hin. Das Finanzreferat sieht bei der nördlichen Fläche einen Bedarf für die Kindergartennutzung. Die Polizeiinspektion Amberg weist darauf hin, dass die Anbindung der geplanten Stichstraße an die Forstamtsstraße mit einem Niederbord auszuführen ist. Die Stadtwerke Amberg Versorgungs GmbH erklären, dass eine ausreichende Versorgung (auch mit Gas) möglich ist und für die zwei Kabelverteiler Gehwege eingeplant werden sollen, was aber wegen fehlender Gehwege im

Verkehrsberuhigten Bereich nicht möglich ist; zumindest ein Kabelverteilerkasten kann in der Grünfläche am Beginn der Stichstraße untergebracht werden.

Der Investor hat außerhalb der Frist zur frühzeitigen Beteiligung einen Antrag eingereicht, für welchen aber eine Einbeziehung befürwortet werden kann. Der Investor möchte den Bebauungsplan im südöstlichen Bereich zugunsten einer Parzelle mit Geschößwohnungsbau ändern. Das ist an der Forstamtsstraße unter Ausnutzung des Höhensprungs zum ehemaligen Sportplatz für Untergeschoßgaragen vertretbar, erfordert aber eine entsprechende Anpassung des Einmündungsbereichs Eigentümerweg/Forstamtsstraße. Insgesamt umfasst der aktuelle Entwurf 9 Eigenheime (davon 4 als Doppelhaushälften), 1 Geschößwohnungsbau und 1 Kindergartenfläche; im ersten Vorentwurf waren 13 Eigenheime (davon 4 als Doppelhaushälften), aber keine Kindergartenfläche vorgesehen.

Da es anscheinend keinen größeren Bedarf für einen Verbindungsweg zur Immenstetter Straße südlich des Kirchengrundstücks gibt, wird er aus dem Bebauungsplanentwurf entfernt. Eine Brücke über den Brüllbach wäre sehr aufwändig.

### **Weiteres Verfahren**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes liegt zwischen der Forstamtsstraße, der Bebauung an der Hofmark, der Kirche St. Josef und dem Kindergarten in Raigering.

Die Planentwürfe werden nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Amberg im Referat für Stadtentwicklung und Bauen öffentlich ausgelegt. Stellungnahmen der Öffentlichkeit können während der Monatsfrist vorgebracht werden.

Parallel zur öffentlichen Auslegung erfolgt die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

#### **b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bisher im Flächennutzungs- und Landschaftsplan eine öffentliche Grünfläche (überwiegend als Sportplatz) dargestellt. Auch wegen der Größe gilt dieses Gebiet als Außenbereich. Nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes wird eine Bebauung und Erschließung möglich.

#### **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:**

Außer einer Wohnbebauung und einer Kindertanaußenspielfläche ist keine andere bauliche Nutzung dort verträglich. Als Alternative kommt nur eine private oder öffentliche Grünflächennutzung in Frage.

---

Markus Kühne, Baureferent

**Anlagen (zu BV 005/0102/2020):**

1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan, zuletzt geändert mit Wirkung vom 05.06.2020
2. Entwurf der 98.Berichtigung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes i.d.F. vom 22.06.2020
3. Entwurf des Bebauungsplans mit Festsetzungen i.d.F. vom 22.06.2020
4. Begründungsentwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 22.06.2020
5. Anregungen und Abwägungsvorschläge im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der frühzeitigen Öffentlichkeits-beteiligung