

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



AMBERG

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0006/2021
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	05.02.2021
Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 141 "Mosacherweg Ost II" hier: Auslegungsbeschluss		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Tomaschek, Andrea		
Beratungsfolge	24.02.2021	Bauausschuss
	08.03.2021	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplans Amberg 141 „Mosacherweg Ost II“ mit Festsetzungen und Begründung in der Fassung (i.d.F.) vom 24.02.2021 und der Abwägungsvorschläge der Anlage 7 wird

1. das Abwägungsergebnis über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und über die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange,
2. die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und
3. die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

beschlossen.

Sachstandsbericht:

a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung

Planungsanlass:

Ziel:

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die Schaffung von Wohnraum am östlichen Stadtrand auf dem Gelände eines ehemaligen Gartenbaubetriebes.

Bedarf:

In Amberg besteht großer Wohnbauflächenbedarf trotz annähernd gleichbleibender Einwohnerzahlen. Mit dem neuen Baugebiet werden hier 38 Wohnparzellen für stark nachgefragte Einzel- und Doppelhausbebauung ausgewiesen, zusätzlich wurden zwei große Parzellen (10 und 11) für Geschosswohnungsbauten eingeplant.

Grunderwerb:

Alle Flächen befinden sich im Besitz der Stadtbau Amberg GmbH, von welcher nach Fertigstellung der Erschließung Baugrund erworben werden kann.

Erschließungsvertrag:

Es ist von der Stadt Amberg beabsichtigt einen Erschließungsvertrag mit dem Bauträger (Stadtbau Amberg) abzuschließen. Dadurch kann das Plangebiet möglichst schnell

erschlossen und bebaut werden. Einem Satzungsbeschluss gegen Mitte 2021 und die spätere Erschließung des Gebietes kann durch einen Abschluss des Erschließungsvertrages vor Satzungsbeschluss ermöglicht werden.

Planungsrechtlicher Stand:

Außenbereich:

Das Gebiet ist derzeit nach § 35 BauGB (Außenbereich) zu beurteilen, hier ist eine Wohnbebauung nicht genehmigungsfähig. Um das Plangebiet als Wohngebiet nutzen zu können, ist somit ein Bebauungsplanverfahren notwendig.

Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan wird in einem Parallelverfahren geändert, da dieser der Planung mit der Darstellung Landwirtschaftliche Fläche und einem Mischgebiet entgegensteht. Er weist das Plangebiet zukünftig überwiegend als Allgemeines Wohngebiet mit Ortsrandeingrünung, Kindertagesstätte, Spielplatz und einem notwendigen Regenrückhaltebecken aus.

Bebauungspläne:

Die angrenzenden Bebauungspläne AM 56 „Am Mosacherweg“ und AM 6c „Mosacherweg Ost“ haben bereits erkennen lassen, dass die Wohnbebauung weiter in Richtung AM 30 vorangetrieben werden sollte. Die Südhanglage des Plangebietes eignet sich optimal für ein modernes Wohnquartier. Ebenfalls wird eine attraktivere und wertvollere Stadtrandeingrünung erfolgen.

Erschließungssicherheit:

Das Baugebiet wird vom Mosacherweg aus vollständig erschlossen.

Wahl der Verfahrensart:

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt.

Planungskonzept:

Städtebau:

Städtebaulich wird die Wohnbebauung des nordöstlichen Ortsrands bis zur landschaftsdurchschneidenden AM 30 erweitert. Die im Bebauungsplan festgesetzte Ortsrandeingrünung lässt die bis zur AM 30 verlaufenden Wohnflächen optisch in die freie Natur auslaufen.

Das Plangebiet eignet sich aufgrund der Südhanglage perfekt für eine Wohnbebauung. Die Straßen innerhalb des Geltungsbereichs, ausgenommen die Haupterschließungsstraße, orientieren sich am natürlichen Höhenverlauf des Geländes, wodurch die spätere Bebauung mit Anpassung der Geländeoberkanten ebenfalls den Höhenlinien folgt.

Im Süden des Plangebietes, zur Lärmschutzwand hin und 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 somit ebenfalls an den topographischen Verhältnissen.

Es 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 Straßenanbindungsmöglichkeiten werden bereits im Bebauungsplan AM 141 „Mosacherweg Ost II“ mit eingeplant. Diese Erweiterungen sind allerdings aufgrund schwierigen Grundstückserwerbs für eine unabsehbare Zeit nicht möglich.

Nutzungsarten:

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

Mosacherwegs abdecken. Ein öffentlicher Kinderspielplatz wurde unmittelbar westlich anschließend Kindertagesstätte anschließend eingeplant.

Gestaltung:

Im Plangebiet werden Flach-, bzw. Pultdächer und Satteldächer zugelassen. Um das Ortrandbild harmonisch zu gestalten, verlaufen die Firstrichtungen der Gebäudekörper parallel zu den topografischen Höhenlinien. Dadurch wird der Großteil der Dachoberflächen nach Süden und Südosten ausgerichtet (PV-geeignet).

Im zukünftigen Bebauungsplan wird ein Pflanzgebot festgeschrieben und Dächer von Garagen und Carports sind zu begrünen. Diese Maßnahmen schaffen ein modernes, grünes Wohnviertel, welche durch die festgesetzte, anschauliche Ortsrandeingrünung ergänzt wird.

Nachhaltigkeit:

Es wurde festgesetzt, dass PV-Anlagen gemäß dem Konzept zum nachhaltigen Bauen zwingend auf mindestens 30% der Dachfläche der Hauptgebäude zu installieren sind.

Fachbeiträge:

Erschließung – Straße:

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 vorhanden 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. Der gemeinsame Geh- und Radweg wurde soweit möglich in einen separaten Radweg und Gehweg aufgeteilt. Eine Notzufahrt, beispielsweise für Feuerwehr und Notarzt, wurde in der südöstlichen Ecke des Geltungsbereichs mit eingeplant.

Erschließung - Bestehende Entwässerung:

Das anfallende Niederschlags-, bzw. Oberflächenwasser fließt bereits jetzt einem bestehenden Versickerungsbecken zu. Dieses wurde im Zuge der Entwässerung der AM 30 erstellt. Der Überlauf des Beckens wird mit einem Pumpwerk in den Straßengraben der Straße nach Moos eingeleitet. Vor Moos fließt das Wasser dann in einer Rohrleitung DN 400 nach Norden in ein RRB, das wiederum in den Krumbach fließt. An diesem System ist auch das RRB des bestehenden Baugebietes Mosacherweg I angeschlossen.

Erschließung - Vorgesehene Entwässerung:

Das Schmutzwasser fließt im Trennsystem in Richtung Amberg. Das Regenwasser wird in einem neuen Regenrückhaltebecken (10-jährig bemessen) gesammelt und mit 50 Litern/ Sekunde abgeleitet. Das gedrosselte Wasser fließt dann auch dem bestehenden Kanalnetz zum Versickerungsbecken zu und soweit es nicht versickert über das Pumpwerk in den Straßengraben und zum Krumbach. Da im Baugebiet ein Regenrückhaltebecken vorgesehen ist und danach noch eine Versickerung und ein weiteres Rückhaltebecken am Krumbach, ist von einer maximalen Dämpfung der Abflüsse auszugehen. Der Pegel des Krumbachs würde sich mit dieser Vorgehensweise selbst bei Starkregen keinesfalls erhöhen. Herr Bürgermeister Strehl der Gemeinde Krumbach fordert Aufgrund der angespannten Abflusssituation am Krumbach, dass eine Regenwassernutzung im Baugebiet (z.B. Zisternen) vorgeschrieben werden soll. Dies kann im Bebauungsplan nicht gelöst werden, jedoch aber in Vertragsform. Des Weiteren soll eine Erweiterung des Rückhaltebeckens am Krumbach untersucht werden, so dass ein zusätzlicher Rückhalteraum geschaffen wird. Hierbei soll der bestehende Drosselabfluss nicht verändert werden. Somit soll erreicht werden, dass es zu keiner Verschärfung der Abflussspitzen am

Krumbach kommt. Alle technischen Details sind im Rahmen des noch kommenden Wasserrechtsverfahrens aufzuzeigen und mit dem Wasserwirtschaftsamt Weiden und der Gemeinde Kümmersbruck abzustimmen.

Immissionsschutz:

Es wurde eine Schalltechnische Untersuchung von Ingenieurbüro für Akustik und Bauphysik abConsultants GmbH durchgeführt.

Den auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen durch die angrenzende AM30 kann mit aktiven Lärmschutzmaßnahmen entgegen gewirkt werden. Es sind technische Bauwerke zum Lärmschutz (Lärmschutzwand) notwendig.

Diese Maßnahmen sind als Ortsrand unbedingt zu begrünen.

Natur- und Landschaftsschutz:

Die Umsetzung des Bebauungsplans stellt einen Eingriff dar, welcher durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausgeglichen werden muss. Dieser Ausgleich wird auf Flächen der Gemeinde Hirschbach erbracht, welche beabsichtigt, vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans AM 141 „Mosacherweg Ost II“ gemäß der neuen Nutzung (Ausgleichsflächen) einen Beschluss zur Flächennutzungsplan-Änderung zu fassen.

Bisheriger Verfahrensablauf:

Die Bebauungsplanaufstellung wurde im Stadtrat vom 28.01.2019 im Regelverfahren nach §2 Abs.1 BauGB beschlossen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden vom 25.02.2019 bis 25.03.2019 parallel durchgeführt. Eine schalltechnische Untersuchung wurde angefertigt (Verfassungsdatum 04.02.2021), ebenso ein Versickerungsgutachten im Bereich des Regenrückhaltebeckens (Verfassungsdatum 28.02.2020).

Folgende Änderungen haben sich seit der frühzeitigen Beteiligung ergeben:

- Der Geltungsbereich wurde verändert (Herausnahme nicht verfügbarer Flächen im Süden und Norden des Geltungsbereiches, über die keine Flächenverfügbarkeit erworben werden konnte - Einbeziehen des landwirtschaftlichen Weges/ Radweges entlang der AM 30, aufgrund des Umsetzens von Vorgaben aus dem Radwegeverkehrskonzept: Der gemeinsame Geh- und Radweg wurde soweit möglich in separate Geh- und Radwege aufgeteilt)
- Eine Kindertagesstätte und ein öffentlicher Kinderspielplatz wurden fest in das Baugebiet eingeplant.
- Als notwendige aktive Schallschutzmaßnahme wurde eine begrünte Lärmschutzwand eingeplant.
- Auf den südlichsten Wohnparzellen (31-41) ist statt eingeschossiger Bauweise nun zweigeschossige Bauweise möglich.

Abwägung und Planungsänderungen:

Zum Verfahren gab es keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden 37 Stellungnahmen abgegeben. Es wird auf die Anlagen 7 (Abwägungsvorschläge) und 3 (Begründung) verwiesen.

Weiteres Verfahren:

Durchzuführende Beteiligungen:

- Der Bebauungsplanentwurf wird nach Bekanntmachung im Amtsblatt im Internet zur Einsicht bereitgestellt. In begründeten Ausnahmefällen kann unter Berücksichtigung der üblichen Corona-Schutzmaßnahmen ein Termin vor Ort zur Einsichtnahme der Beteiligungsunterlagen vereinbart werden. Stellungnahmen der Öffentlichkeit können persönlich mit Termin oder postalisch vorgebracht werden.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt zeitgleich mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.

Sonstiges:

- Belange des Wasserrechts werden berücksichtigt, die Möglichkeit eine Regenrückhaltung pro Parzelle im Baugebiet zu errichten wird geprüft.
- Ein Erschließungsvertrag muss aufgesetzt und vor Satzungsbeschluss abgeschlossen werden.

b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme

In Amberg besteht 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 unbebauten Flächen erfolgen.

Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren:

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes sind die Grundstücke 210/1, 216, 217, 218 und 219 und die Teilflurstücke 1669/3 und 210 Gemarkung Gärnersdorf vorhanden.
- Der Planentwurf mit Begründung wird nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Amberg für die Dauer eines Monats im Referat für Stadtentwicklung und Bauen ausgelegt. Stellungnahmen der Öffentlichkeit können in dieser Zeit vorgebracht werden.
- Die öffentlichen Auslegung erfolgt zeitgleich mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.

Markus Kühne, Baureferent

Anlagen (zu 005/0006/2021):

1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan, zuletzt geändert mit Wirkung vom 05.06.2020;
2. Entwurf der 138. Berichtigung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans i.d.F. vom 24.02.2021;
3. Entwurf der Begründung des 138. Berichtigung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans i.d.F. vom 24.02.2021;
4. Entwurf des Bebauungsplans AM 141 „Mosacherweg Ost II“ i.d.F. vom 24.02.2021;
5. Begründung zum Bebauungsplanentwurf AM 141 „Mosacherweg Ost II“ i.d.F. vom 24.02.2021;
6. Umweltbericht zum Bebauungsplanentwurf AM 141 „Mosacherweg Ost II“ i.d.F. vom 24.02.2021;
7. Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung zu den Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange