

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



AMBERG

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0133/2021
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	28.06.2021
Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 141 "Mosacherweg Ost II" mit gleichzeitigem 138. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes hier: Satzungsbeschluss		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Tomaschek, Andrea		
Beratungsfolge	14.07.2021	Bauausschuss
	26.07.2021	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Für beide Verfahren (§ 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) - Parallelverfahren) wird auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplans Amberg 141 „Mosacherweg Ost II“ mit Festsetzungen und Begründung in der Fassung (i.d.F.) vom 14.07.2021 des Entwurfes zur 138. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung mit Begründung i.d.F. vom 14.07.2021 und der Abwägungsvorschläge der Anlage 7

1. das Abwägungsergebnis über die öffentlichen Auslegung und über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange,
2. der Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und
3. die Feststellung der 138. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung 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:

Ein Erschließungsvertrag mit dem Bauträger (Stadtbau Amberg) wurde abgeschlossen. Dadurch kann das Plangebiet möglichst schnell erschlossen und bebaut 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 setzt derzeit Mischgebiet und landwirtschaftliche Fläche mit Gärtnerei fest. Er wird im Parallelverfahren geändert. Künftig wird er das Plangebiet überwiegend als Allgemeines Wohngebiet mit Ortsrandeingrünung, Kindertagesstätte, Spielplatz und einem notwendigen Regenrückhaltebecken ausweisen.

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.

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:

Die Wohnbebauung wird bis zur AM 30 erweitert, eine Ortsrandeingrünung zum Übergang in die Landschaft wird festgesetzt. Die Straßen und Gebäudehöhen orientieren sich an der Topografie des Gebiets. Im nördlichen Bereich werden Geschosswohnungsbauten errichtet, alle restlichen Parzellen im Zentrum und an der Lärmschutzwand werden mit Einzel- und Doppelhäusern (2 Vollgeschosse) festgelegt. Eine Erweiterung des Plangebiets in Richtung Osten ist nach Erwerb der notwendigen Flächen möglich.

Nutzungsarten:

Im Süden des Plangebietes, an der Haupterschließungsstraße, wurden eine Kindertagesstätte und unmittelbar daran anschließend ein öffentlicher Kinderspielplatz eingeplant. Die KiTa soll den Kinderbetriebsbedarf in der näheren Umgebung des Mosacherwegs abdecken.

Gestaltung:

Im Plangebiet werden Flach-, bzw. Pultdächer und Satteldächer zugelassen. Um das Ortsrandbild 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).

Gemäß Pflanzgebot des Bebauungsplans sind Dächer von Garagen und Carports zu begrünen. So wird ein modernes, grünes Wohnviertel geschaffen, 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

Die Fachbeiträge Erschließung (Straße), Immissionsschutz und Natur- und Landschaftsschutz wurden sachgemäß in das Bauleitplanverfahren aufgenommen. Das Wasserrecht ist im Bereich der vorgesehenen Entwässerung mit allen Beteiligten abgestimmt. Ein finaler Wasserrechtsbescheid liegt aufgrund der Zuständigkeit externer Behörden noch nicht vor. Es wird somit in die Genehmigungslage hineingeplant.

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. Es wurden Themen genannt, weswegen Änderungen am Bebauungsplanentwurf vorgenommen wurden. Eine schalltechnische Untersuchung wurde angefertigt (Verfassungsdatum 09.02.2021), ebenso ein Versickerungsgutachten im Bereich des Regenrückhaltebeckens (Verfassungsdatum 28.02.2020).

Anschließend wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 vom 29.03.2021 bis 28.04.2021 parallel durchgeführt. Es wurden keine Themen genannt, die eine Änderung des Entwurfs nach sich gezogen haben.

Abwägung

Zum Verfahren gab es keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden 16 abwägungsrelevante Stellungnahmen abgegeben. Es wird auf die Anlage 7 (Abwägungsvorschläge) verwiesen. Es wurden keine Themen genannt, die eine Änderung des Entwurfs nach sich gezogen haben.

Weiteres Verfahren

Es folgt die Prüfung der FNP-Änderung durch die Regierung der Oberpfalz. Anschließend erfolgt die Bekanntmachung des Bebauungsplans durch das Amtsblatt. Der Bebauungsplan erreicht somit Rechtskraft. Aufgrund der während der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB aufgetretenen Belange des Tiefbauamtes Amberg wird eine Ergänzung zu den Bodenbelägen nicht straßenbegleitender Gehwege vorgenommen. Festgesetzte Gehwege (G) obliegen der Zuständigkeit des Tiefbauamtes, weswegen dem Belang der Stellungnahme nachgekommen wird. Die anfangs vorgesehenen wassergebundenen Decken von nicht straßenbegleitenden Gehwegen werden somit zur Verhinderung von Ausschwemmungen durch einem gleichwertigen technischen Bodenbelag (z.B. Drainpflaster) ersetzt. Eine erneute Beteiligung ist nicht notwendig, da weder in finanzieller noch in nachbarschaftlicher Hinsicht eine Betroffenheit von Dritten festgestellt werden konnte.

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

Es fallen für die Stadt keine Kosten nach DIN 276 an. Die öffentlichen Anlagen (Regenrückhaltung, Lärmschutz, Grünflächen, Straßen und Wege, Kinderspielplatz, etc.) werden im Zuge der Erschließung von der Stadtbau Amberg hergestellt und der Stadt kosten- und lastenfrei übereignet.

d) Ablauf- bzw. Bauzeiten- und Mittelabflussplan

Personelle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen:

a) Finanzierungsplan

b) Haushaltsmittel

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

Nach der Fertigstellung fallen Unterhaltskosten der öffentlichen Erschließungsanlagen (mit Regenrückhaltebecken und Lärmschutzwand) und öffentlichen Grünanlagen (einschließlich dem öffentlichen Kinderspielplatz) an.

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.

Dr. Markus Kühne, Baureferent

Anlagen:

1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan, zuletzt geändert mit Wirkung vom 19.03.2021;
2. Entwurf der 138. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans i.d.F. vom 14.07.2021;
3. Begründung zum Entwurf der 138. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung i.d.F. vom 14.07.2021;
4. Entwurf des Bebauungsplans Amberg 141 „Mosacherweg Ost II“ i.d.F. vom 14.07.2021;
5. Begründung zum Bebauungsplanentwurf Amberg 141 „Mosacherweg Ost II“ i.d.F. vom 14.07.2021;
6. Umweltbericht zum Bebauungsplanentwurf Amberg 141 „Mosacherweg Ost II“ i.d.F. vom 14.07.2021;
7. Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einschließlich der frühzeitigen Beteiligung (Gesamtabwägung)

