

# Stadt Amberg

Marktplatz 11  
92224 Amberg



## AMBERG

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage-Nr:	005/0171/2021
	Erstelldatum:	öffentlich 01.09.2021
	Aktenzeichen:	
<b>Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Amberg 157 "Raigeringer Höhe Nord" mit gleichzeitigem 147. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes hier: Beschluss zum weiteren Vorgehen/Aufstellung eines Phantomgerüsts</b>		
<b>Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Tomaschek, Andrea</b>		
<b>Beratungsfolge</b>	<b>15.09.2021</b>	<b>Bauausschuss</b>
	<b>25.10.2021</b>	<b>Stadtrat</b>

### Beschlussvorschlag:

Auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) vom 13.08.2021 in der Fassung (i.d.F.) vom 15.09.2021 und des Entwurfes zur 147. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung i.d.F. vom 15.09.2021 wird

1. Die Weiterführung der Planung auf Basis Anlage 2
2. die Errichtung eines Phantomgerüsts nach Anlage 3 und
3. die Einladung der Anwohner zum Ortstermin der Besichtigung des Phantomgerüsts

beschlossen.

### Sachstandsbericht:

- a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung

#### **Planungsanlass**

Es liegt ein Antrag auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan vom 05.02.2021 vor. Die notwendigen Entwürfe der AHS Projektbau GmbH zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan wurden entwickelt und was die Höhenentwicklung, die Gebäudestellung und die Ein-/Ausfahrtssituation betrifft bereits an die in der durchgeführten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgetragenen Belange angepasst.

Die im Zeitraum der Bürgerbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen nehmen in der Vielzahl Bezug auf die Höhenentwicklung in der Hanglage und äußern Bedenken bezüglich der Verschattung und der Sichtachsen aus dem Obstviertel. Der neue Entwurf des VEP greift diese Bedenken auf und mindert durch eine weiter angepasste Gebäudestellung und Höhenentwicklung sowie eine fokussierte Durchgrünung die Wirkung. Die Raumwirkung der vier prägnantesten neuen Bauten soll durch ein Phantomgerüst in der Realität aufgezeigt werden und den Stadträten und den Bürgern vor Ort die Möglichkeit einer detaillierten Einschätzung der Sachlage zu ermöglichen. Aufgegriffen werden hierbei die dem Obstviertel zugewandten Gebäudekanten im Norden und die maximalen Gebäudekanten mittig des Plangebiets.

## **Planungskonzept**

Der Entwurf zum Stand des Einleitungsbeschlusses (Anlage 1) beinhaltet Gebäude, deren Höhenentwicklung von drei bis fünf Geschossen reicht, gestaffelt bei jedem Gebäude von Westen nach Osten. Von Seiten der Anwohner des Obstviertels wurde ein Ausblick auf die vollen Gebäudehöhen zusätzlich zur stark steigenden Topographie und eine daraus resultierende Beschattung befürchtet. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans wurde demnach angepasst, die Geschossigkeiten der fünf Hauptgebäude reichen im aktuellen VEP-Entwurf (Anlage 2) von 2 bis 5 Geschossen, gestaffelt bei jedem Gebäude von Norden nach Süden, die verbindenden Mittelbauten wurden verschoben und von den Hauptgebäuden separiert.

Die Raumwirkung der vier prägnantesten Bauten soll nun durch ein Phantomgerüst in der Realität aufgezeigt werden. Aufgegriffen werden hierbei die minimalen Gebäudekanten im Norden und die maximalen Gebäudekanten mittig des Plangebiets. Diese Maßnahme dient der Veranschaulichung der Außenwirkung des Projekts unter Berücksichtigung der Hanglage für alle Beteiligte (Bürger, Stadtrat,...).

## **Offene Themen**

*Tiefgaragenzu-/ausfahrten:* Die Prüfung der Tiefgaragenzufahrten ist derzeit noch nicht abgeschlossen. Hierbei werden zwei Varianten angedacht.

*Variante 1:* Die Zufahrt führt unter der Ferngasleitung hindurch und über die Fläche des momentanen Kinderspielplatzes bis zum Anschluss an die Friedlandstraße. Der Spielplatz wird nach Norden und Osten verschoben und mit in das neue Plangebiet integriert. Die Flächengröße des Spielplatzes bleibt annähernd gleich.

*Variante 2:* Die Zufahrt führt ebenfalls unter der Ferngasleitung hindurch über den Pflegeweg und den bestehenden Parkplatz zwischen Plangebiet und Wendehammer der Friedlandstraße. Ein Zugang zum bestehenden Kinderspielplatz durch einen angemessen breiten Pforteneingang von Seiten des Pflegewegs kann angedacht werden.

*Zur Ferngasleitung:* Die Trassenführung liegt an der Grundstücksgrenze entlang von Ost nach West. Im Bereich des zweiten (von unten) Gebäuderiegels ist eine Art Erkerüberbauung im 1. OG/2. OG / 3. OG geplant, Diese Erkeranlage kommt somit der Trassenführung möglicherweise sehr nahe. Eine exakte Feststellung der Trasse an dieser Stelle müsste jedoch im Gelände noch Gewissheit schaffen. Im Bereich der Anbindung Einfahrt aus Friedlandstraße muss jedoch eine Unterbauung geplant werden. Hierzu kann vorab gesagt werden, die Geländeoberkante befindet sich hier im Bereich der Trassenquerung auf ca. 439 m. Die Erschließungsebene liegt im Gebäude auf 432 m, der Baukörper mit Einhausung benötigt ca. 4 m nach oben gesamt, somit auf 436 m. Geht man davon aus, dass die Leitung ca. 2 m im Gelände eingegraben ist, wäre technisch eine Unterquerung möglich. Eine genauere Überprüfung kann jedoch hier nur durch eine örtliche Überprüfung stattfinden. Entsprechende Dienstbarkeiten für die Unterbauung müssten noch geschaffen werden.

*Zur Durchgrünung:* Die in Anlage 2A dargestellten Bäume und Büsche unterstreichen den Willen einer maximalen Durchgrünung im Plangebiet. Es ist beabsichtigt, mehr Bäume neu zu pflanzen als Bäume durch die Baumaßnahme verloren gehen. Die Kompatibilität der Durchgrünung mit Feuerwehzufahrten, Abstandsgeboten (z.B. Wurzeln), Zuwegungen, Leitungen, etc. wird noch abschließend geprüft.

## **Bisheriger Verfahrensablauf**

Am 17.05.2021 wurde im Stadtrat der Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. §12 BauGB entschieden und der Einleitungsbeschluss (gem. § 8 Abs. 3 BauGB – Parallelverfahren) gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden mit der Dauer eines Monats von Mitte Juni bis

Mitte Juli durchgeführt.

### **Weiteres Verfahren**

Die Aufstellung eines Phantomgerüsts zur optischen Beurteilung vor Ort und die nötigen Gutachten (Verschattungsstudie, saP und Lärmgutachten) werden durch den Vorhabenträger veranlasst und durchgeführt, bzw. fertig gestellt. Anschließend wird die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen durch die Stadtverwaltung abschließend angefertigt. Die Begründung, der Umweltbericht, der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Bebauungsplan mit Festsetzungen, werden ebenfalls durch den Vorhabenträger erarbeitet oder optimiert. Das Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes wird durch die Stadtverwaltung parallel vorangetrieben.

### b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme

Das Phantomgerüst dient der gegenständlichen Veranschaulichung der geplanten Gebäudemaße und ihrer Raumwirkung an den markantesten Stellen. Dessen tatsächliche Wahrnehmung kann mit dieser Maßnahme präziser in die nachfolgenden Planungen integriert und somit besser berücksichtigt werden und veranschaulicht den Bürgern und dem Stadtrat als beschließendes Gremium das Vorhaben

### c) Kostenanschlag nach DIN 276 oder vergleichbar

Der Vorhabenträger übernimmt die Kosten es fallen somit für die Stadt keine Kosten nach DIN 276 an.

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

---

### Personelle Auswirkungen:

---

### Finanzielle Auswirkungen:

#### a) Finanzierungsplan

Für die Kosten für die Maßnahme „Phantomgerüst“ kommt der Vorhabenträger auf.

#### b) Haushaltsmittel

Für den Auf- und Abbau des Phantomgerüsts müssen keine zusätzlichen Haushaltsmittel angemeldet werden.

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

Das Phantomgerüst muss nach der festgesetzten Zeit der Betrachtung wieder abgebaut werden. Die Abbaukosten übernimmt der Vorhabenträger.

### Alternativen:

1. Wird abgelehnt, das Bauleitplanverfahren auf Projektbasis der Anlage 3 voranzutreiben, wäre auf dieser Basis auch kein Phantomgerüst zu erstellen.
2. Wird beschlossen kein Phantomgerüst aufzustellen, folgt daraus, dass sich der Stadtrat sowie Bürger und Anwohner schlechter vorstellen können, welche Außenwirkung das Bauprojekt haben wird.

3. Bei Einstellung/ Nichtdurchführung des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens würde die Fläche weiterhin landwirtschaftlich genutzt und die Lücke zwischen den beiden Wohngebieten bestehen bleiben.

Änderungen bei der Erschließung und dem Bauvorhaben sind im weiteren Bebauungsplanverfahren möglich.

**Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren:**

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes weist das Grundstück 3051 der Gemarkung Amberg auf.
- Im Planbereich liegt der rechtskräftige Bebauungsplan AM 4D „Raigeringer Höhe“, welcher parallel zum Bebauungsplanaufstellungsverfahren AM 157 in Teilen aufgehoben wird.

---

Jasmin Hannich, stellv. Referatsleitung

**Anlagen:**

1. Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 12.04.2021;
2. Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) vom 13.08.2021;
3. Übersichtsplan zur Aufstellung eines Phantomgerüsts im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Amberg 157 „Raigeringer Höhe Nord“ i.d.F. vom 15.09.2021;