

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0014/2004
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	09.03.2004
Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 83 "Am Postweiher" mit gleichzeitiger 71. Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: H. Mayer		
Beratungsfolge	17.03.2004	Bauausschuss
	29.03.2004	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt für beide Verfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB Parallelverfahren) auf der Grundlage des Vorentwurfes zum Bebauungsplan Amberg 83 „Am Postweiher“ und der 71. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung, beide in der Fassung vom 17.03.2004:

1. die Aufstellung des Bebauungsplanes Amberg 83 „Am Postweiher“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
2. die 71. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 8 Abs. 3 BauGB
3. die Durchführung der Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Sachstandsbericht:

Anlass und Standort

Entsprechend der Standortuntersuchung des Teams Stadtentwicklung Ende 2003 fasste der Stadtrat in seiner Sitzung am 22.12.2003 den Beschluss, für die 3 Standorte Schäflohe Ost, Bürschlingäcker/Gailoh und Speckmannshofer Weiher Bauleitplanverfahren unter Berücksichtigung der dargestellten Kriterien für ökologische Siedlungsstandorte einzuleiten.

Vom Fachbereich Planen wurden für diese Flächen die Planungen aufgenommen. Für das ca. 4 ha große Gebiet „Am Postweiher“ (Speckmannshofer Weiher) liegt ein Bebauungsplanvorentwurf vor.

Der Standort „Postweiher“ liegt nach Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan an der regionalen und überregionalen Entwicklungsachse Amberg – Sulzbach, die B 85 liegt in 900 m Fahrtfernung.

Der Stellungnahme Grebe vom August 2001, beauftragt von der Bürgerinitiative Naherholungsgebiet Fuchsstein zum Stadtentwicklungskonzept Röth Amberg West, ist auf Seite 8 zu entnehmen, dass die Ausweisung getrennter Bereiche für Wohnen im Norden (zwischen Fuchsstein und Speckmannshof) und Gewerbe und Industrie in Zuordnung zur B 299 im Süden richtig ist. Für die Ausweisung von Wohngebieten werden vorgeschlagen:

- kurzfristig außerhalb des Übungsplatzes bei Speckmannshof 14 ha.

Erschließung und städtebauliche Planung

Fahrttechnisch erschlossen wird das Gebiet an der topographisch günstigsten Stelle über die Anbindung an die Kreisstraße AM 1 am westlichen Siedlungsrand. Der Höhenunterschied zwischen Kreisstraße und natürlich angrenzendem Gelände ist hier am geringsten. Die Anbindung erfolgt über eine Aufweitung der Kreisstraße mit Mittelinsel als Geschwindigkeitsbremse.

Baulich wird die Zufahrtssituation durch die Ausformung eines Hofes entwickelt. Die Gebietstypologie ist hier als MI (Mischgebiet) festgelegt, der Rest der Siedlung wird als WA (Allgemeines Wohngebiet) festgesetzt.

Die Nutzung des Hofes an der Zufahrt könnte als Pferdehof erfolgen.

Die innere Erschließung des Wohngebietes wird durch eine Schleifenerschließung (Fahrbahnbreite 4,75 m), die sich streng an den Verlauf der Höhenlinien orientiert, bewältigt. An den Knickpunkten weitet sich der Straßenkörper zu einem kleineren Platz auf. Von hier sind jeweils Fuß- und Radwegverbindungen zu den Flurwegen im Süden und zur bestehenden Siedlungseinheit im Norden vorgesehen. Städtebaulich prägend sind die gebogene Linienführung der Straßen mit den begleitenden Wohnhäusern, sowie das für den ländlichen Raum typische und prägende Siedlungselement des 3-Seit- bzw. 4-Seithofes. Die von den Wohngebäuden umstellten Hofflächen eignen sich in besonderem Maß für den sicheren und vom Fahrverkehr geschützten Aufenthalt von Kindern außerhalb der Gartenflächen.

Erschlossen werden 27 Einfamilienhausgrundstücke, 5 Doppelhäuser und 2 Reihenhäuser mit Grundstücksgrößen von 200 qm (RH), 350 qm (DHH) und 600 bis 1.100 qm bei den Einfamilienhäusern.

Die Hausform entspricht dem für den ländlichen Bereich der Oberpfalz typischen Gebäudequerschnitt Erdgeschoss und ausgebauten Dachgeschoss mit einer Dachneigung von 42° - 47°.

Die Wohngebäude sind alle im Wesentlichen nach Süden bzw. Westen orientiert, folgen aber dennoch dem Straßenverlauf und geben ihm somit eine erlebbare Raumwirkung.

Ein breiter Grünstreifen wahrt die Distanz zum Postweiher.

Das Gebiet ist im Inneren und an den Rändern stark begrünt und gewährleistet somit einen weichen Übergang zur Landschaft und Integration ins Landschaftsbild. Die Grünflächen des Ortsrandes werden als Ausgleichsflächen auf privaten Flächen festgesetzt.

Ökologie

Besonderer Wert bei der städtebaulichen Entwicklung des Gebietes wurde darauf gelegt, die Anforderungen an Energieeffizienz und Lage im ländlich geprägten Raum zu vereinen. Auf den meisten Dachflächen ist durch die Ausrichtung nach Süden der Einsatz von Sonnenkollektoren möglich, dort wo die Gebäude stärker nach Westen ausgedreht sind, ist dies auf den Nebengebäuden gewährleistet.

Die thematisierte Hofbildung, die gesamte Siedlungsform selbst (keine harten Siedlungs-ränder) und die großzügige Durchgrünung und Ortsrandeingrünung führen zu einer guten Integration ins Landschaftsbild.

Über das eigentliche Gebiet hinaus wurde auch der westliche Ortsrand nördlich der AM 1 betrachtet und informell überplant. Auch hier wurde die Hofstruktur thematisiert und somit der bisher städtebaulich nicht befriedigende Ortsrand verbessert.

Die Reduzierung der Fahrbahnstreifen auf 4,75 m, Maßnahmen wie wasserdurchlässige Oberflächen bei Garagenzufahrten, sowie Festsetzung von begrünten Garagendächern verringern den Anteil von versiegelten Flächen und beeinflussen den Wasserhaushalt positiv.

Ein Abwasserkanal ist momentan für Speckmannshof nicht vorhanden. Im Zuge der Erschließung des neuen Baugebietes ist für den Gesamort die Abwasserentsorgung herzustellen. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Die Entwässerung der Straßenflächen und Dachwässer ist über ein straßenbegleitendes Muldenrigolensystem geplant. Die anfallenden Niederschläge werden in den Mulden gesammelt und über das Rigolensystem (Sickerrohr mit Kiespackung) den Regenrückhaltebecken zugeleitet. Von dort soll das gereinigte Wasser gedrosselt an den Postweiher abgegeben werden.

Durch die Lage im Raum mit gutem Freizeitwert, der Nähe zur Stadt zum einen, sowie der städtebaulichen Qualität und dem besonderen ökologischen Standard zum anderen, entsteht eine Siedlungseinheit mit hoher Wohnqualität.

Ausgleichsbedarf

Trotz der geplanten Ausgleichsflächen am Siedlungsgebiet besteht ein Ausgleichsdefizit in Höhe von 2.400 qm. Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden im Zuge des Verfahrens im Einvernehmen mit dem Liegenschaftsamt und der Unteren Naturschutzbehörde definiert.

Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren:

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich auf das Gebiet zwischen der Kreisstraße AM 1 im Norden, dem Flurweg (Flur Nr. 1181) im Süden, dem Postweiher im Osten und der westlichen Grenze der Flur Nr. 1129, Gemarkung Karmensölden.

Umweltverträglichkeitsprüfung:

Wegen der geringen Größe des ausgewiesenen Gebietes von 4 ha wird auf die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung verzichtet.

Martina Dietrich, Baureferentin

Anlagen:

- Lageplan Vorentwurf Bebauungsplan
- Lageplan Flächennutzungsplanänderung
- Strukturplan

