

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0056/2004
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	29.10.2004
Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 79 "Martinshöhe 2" mit gleichzeitiger 70. Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: H. Mayer, Fr. Neumüller		
Beratungsfolge	17.11.2004	Bauausschuss
	29.11.2004	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt für beide Verfahren (Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch) auf der Grundlage des Entwurfes zum Bebauungsplan Amberg 79 „Martinshöhe 2“ und des Entwurfes der 70. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung mit Begründung, beide in der Fassung vom 17.11.2004 und der Abwägungsvorschläge in der Anlage:

1. das Abwägungsergebnis der Bürgerbeteiligung und der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
2. die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
3. die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Die öffentliche Auslegung ist durch öffentliche Bekanntmachung und durch Gelegenheit zu Anregungen für die Dauer eines Monats im Referat für Stadtentwicklung und Bauen durchzuführen.

Sachstandsbericht:

Bisheriger Verfahrensablauf

Am 24.05.2004 wurde vom Stadtrat die Aufstellung des Bebauungsplanes Amberg 79 „Martinshöhe 2“ sowie die 70. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes im Parallelverfahren nach § 8 Abs.3 BauGB beschlossen.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 03.07.2004 wurde vom 12.07.2004 bis einschließlich 11.08.2004 die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs.1 durchgeführt. Gleichzeitig wurden mit Schreiben vom 28.06.2004 die wichtigsten Träger öffentlicher Belange frühzeitig beteiligt.

Standort

Der überplante Standort liegt am Ortsrand im Bereich der Siedlungslücke zwischen dem Stadtteil Gailoh und dem Amberger Stadtrand und schließt an die Siedlung Gailoh Ost an. Erschlossen wird das Gebiet verkehrs- und kanaltechnisch über die Gailoher Hauptstraße.

Im Geltungsbereich liegen folgende Grundstücke:

Flur Nummern: 106/1 (Teilfläche), 119(Teilfläche), 120, 120/1, 122, 122/6, 126, 126/2, 126/3, 126/4, 128(Teilfläche), 128/1 und 182/2 (Teilfläche), alle Gemarkung Gailoh.

Der Geltungsbereich des Baugebiets beinhaltet eine Fläche von ca. 8,4 ha.

Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan sind die betreffenden Areale als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes erfolgt im Parallelverfahren in ein allgemeines Wohngebiet nach §4 Baunutzungsverordnung.

Der im bisherigen Flächennutzungsplanausschnitt dargestellte Spielplatz wurde nicht realisiert. Für das vorliegende Bebauungskonzept ist ein Spielplatz aufgrund der Nähe zu den umliegenden Spiel- und Bolzplätzen nicht erforderlich.

Siehe hierzu auch die Planungsbedarfserläuterung in der Begründung zum Bebauungsplan.

Umlegung

Eigentumsverhältnisse

Die überplanten Flächen sind in den Händen verschiedener Eigentümer. Für die Realisierung des Bebauungsplanes ist eine Umlegung nach § 46 ff BauGB erforderlich. Durch die Neuordnung sollen Baugrundstücke, Erschließungsflächen und Ausgleichsflächen entstehen. Die Anordnung der Umlegung erfolgte mit dem Aufstellungsbeschluss.

Städtebau

Entstehen können ca. 120 Wohneinheiten in unterschiedlichen Wohnformen.

Angeboten werden Parzellen für Reihenhäuser, Doppelhäuser, Mehrfamilienhäuser und Einfamilienhäuser, im Sinne einer sozialgerechten Bodennutzung.

Ausgerichtet zu den bereits bebauten Ortsrändern wurde eine verdichtete Bebauung vorgesehen. Entlang der Gailoher Hauptstraße ist eine Bebauung mit E+I+D vorgesehen mit einer überbaubaren Grundstücksfläche bis 40 %. Die Bebauung öffnet sich hinsichtlich Dichte und Grünstruktur nach Süden und Südosten in die freie Landschaft wo die weniger verdichteten Parzellen für Einfamilienhausbebauung geplant sind. Die überbaubare Grundfläche soll hier unter 30 % liegen, die Geschossigkeit bei E+DG.

Die Wohngebäude sind alle im Wesentlichen nach Süden bzw. Südwesten dem Straßenverlauf folgend orientiert. Auf den meisten Dachflächen der Haupt- oder Nebengebäude ist durch die wählbare Firstrichtung (parallel oder senkrecht zur Baugrenze) Ausrichtung der Einsatz von Sonnenkollektoren möglich. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen sollen sich Grünflächen mit intensiver Begrünung entwickeln. Nach außen runden die in den Planungsbereich integrierten Ausgleichsflächen die Bebauung zum Ortsrand hin ab und ermöglichen einen weichen Übergang in die Landschaft.

Im Westen schließt sich der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Gailoh Ost I (Rechtskraft 26.08.1963) an.

Aufgrund eines nicht mit dem Geltungsbereich übereinstimmenden Grenzverlaufs ergibt sich eine geringe Flächenüberschneidung im Bereich der südöstlichen Parzelle mit dem Bebauungsplanentwurf Martinshöhe 2. Diese betrifft jedoch für beide Seiten nur den Grünbereich und hat keine Auswirkungen auf die Bebauung oder städtebaulicher Strukturen.

Durch die Lage mit gutem Freizeitwert und der Nähe zum Stadtzentrum, die Anbindung an den ÖPNV sowie der städtebaulichen Qualität und dem hohen ökologischen Standard, kann eine Wohnsiedlung mit hoher Wohnqualität und Familienfreundlichkeit entstehen. Die Anbindung an die örtliche Infrastruktur ist überdurchschnittlich, besonders im Hinblick auf Schule, Kindergärten und Spiel- und Bolzplätze.

Verkehrskonzept

Gemäß der Beschlussergänzung des Bauausschusses vom 12.05.2004 wurde die Anbindung des Baugebiets an die Gailoher Hauptstraße nochmals untersucht.

Dem Bauausschuss wurde am 14.07.2004 ein Verkehrskonzept vorgelegt. Darin wird zum einen die Erschließungsproblematik des Baugebiets untersucht, zum anderen aber die Entwicklung der Verkehrsströme im südlichen Stadtgebiet und die Verkehrszunahme im Bereich bis zum Kreisverkehr Haager Weg beleuchtet. Erarbeitet wurde ein übergeordnetes Konzept für die weitere Entwicklung der Gailoher Hauptstraße bei Lückenschluss zum Stadtgebiet im Bereich Sportanlagen der US- Streitkräfte. (siehe Anlage 6)

Für das Baugebiet wurde die Verkehrserschließung so abgeändert, dass eine Aufteilung in 2 Bauabschnitte möglich wird.

Als Untersuchungsergebnis wurde darüber hinaus vorgeschlagen im Bereich der Hauptanbindung eine Straßenaufweitung mit begrünten Inseln zu erstellen. So kann eine Verkehrsbremse geschaffen werden und gleichzeitig eine Querungshilfe, die den Verkehrsfluss nicht beeinträchtigt.

Erschließung

Fahrtechnisch erschlossen wird das Gebiet von der Gailoher Hauptstraße. Die Straße wird durch eine begrünte Mittelinsel aufgeweitet.

Eine zusätzliche Anbindung erfolgt über den Heideweg und kann auch als „Notweg“ z.B. bei Baumaßnahmen im Straßenbereich befahren werden.

Der am östlichen Baugebietsrand verlaufende Feldweg bleibt bestehen und bildet weiterhin die Verbindung mit der Kennedystraße und somit in die angrenzende Landschaft und an das überörtliche Rad- und Fußwegenetz.

Die interne Gebietserschließung erfolgt über zwei Hauptachsen. An diese binden die Anliegerstraßen der Einfamilienhausbereiche an. Durch das Ringerschließungssystem ergeben sich weder Sackgassen noch Wendehämmer. Die für Müllentsorgung und Feuerwehr erforderlichen Radien werden beachtet. Notwendige fußläufige Verbindungswege und eine Anbindungsmöglichkeit an einen weiteren Bauabschnitt im Osten sind vorgesehen.

Ökologie

Die Gebäudeorientierung ermöglicht in den meisten Fällen einen Einsatz von Sonnenkollektoren auf den Dachflächen, dort wo die Gebäude stärker nach Westen ausgedreht sind, ist dies auf den Nebengebäuden gewährleistet.

Bezüglich der Reduzierung der Flächenversiegelung und der Begrünung sind im Bebauungsplan umfangreiche Festsetzungen vorgesehen, die auch den Wasserhaushalt positiv beeinflussen. Vorgesehen sind:

- wasserdurchlässige Oberflächen bei Garagenzufahrten, ansonsten nach Möglichkeit versickerungsfähige Flächenbefestigung
- Bepflanzungsfestsetzungen für Gärten und für den Ortsrand
- Empfehlung von begrünten Garagendächern
- Festsetzungen für die Flächen zum Erhalt und zur Pflege von Natur und Landschaft
- naturnahe Gestaltung der Regenrückhaltebecken (RRB) mit Flachwasserzonen und Retentionsflächen.

Anregungen im Rahmen der Bürgerbeteiligung und vorgezogenen Trägerbeteiligung

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung gingen keine Anregungen ein.

Im Rahmen der Trägerbeteiligung wurden bei den umweltbezogenen Fachstellen (Wasserwirtschaftsamt, Bund Naturschutz, Referat 3 und Arbeitsbereich Grün) zusätzlich um die Beurteilung der Unterlagen hinsichtlich erforderlichem Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gebeten. In den Stellungnahmen wurden dazu keine Angaben gemacht bzw. Auflagen erstellt.

Die Trägerbeteiligung ergab 19 abwägungsrelevante Stellungnahmen, dabei wurden im Wesentlichen folgende Themenkomplexe angesprochen:

- Bedarfserläuterung:
Begründung zum Flächenbedarf und der Nichtinanspruchnahme vorhandener Reserveflächen hinsichtlich der Ziele des Landesentwicklungsplans
- Ver- und Entsorgung:
Befahrbarkeit für Müllfahrzeuge und Anlage eines Containerstellplatzes
- Wasserrecht:
Abwasserbeseitigung
wasserwirtschaftliche Abstimmung der Festsetzungen
- Erschließung und Straßenverkehr:
Ausbau der Verkehrsberuhigten Bereiche, Radweg entlang der Gailoher Hauptstraße
- Immissionsschutz:
Untersuchung mittels Gutachten
- Feuerwehr:
Löschwasserversorgung, Befahrbarkeit für Feuerwehrfahrzeuge

Die Anregungen und Bedenken wurden geprüft und von ihrem Sachgehalt her abgewogen bzw. die weitere Planung damit abgestimmt.

Die einzelnen Abwägungsergebnisse sind in Anlage 5 ersichtlich.

Änderungen zum Aufstellungsbeschluss

Geändert wurde die Planung in folgenden Punkten:

- Die Behandlung des Oberflächenwassers wurde definiert. Durch ein RRB ist eine Vorreinigung des Wassers möglich, eine Ableitung erfolgt in gedrosselter Form.
- Die Lage und Situierung der Gebäude und Nebengebäude entlang der Gailoher Hauptstraße und in den zentralen Bereichen wurde geändert.
- Das Erschließungssystem wurde der Aufteilung in 2 Erschließungsabschnitte angepasst.
- Die Planungsvariante im Westen wurde aufgegeben. Die Flächen werden zu Ausgleichsflächen.
- Der Geltungsbereich ändert sich im Bereich der Gailoher Hauptstraße.
- Die Hauptanbindung wurde gemäß den Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung als Straßenaufweitung ausgebildet.

Immissionen

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung der Firma UTP Planungs GmbH vom 27.10.2004 angefertigt, um die Lärmimmissionen durch das Gewerbe im Westen und den Verkehr der Gailoher Hauptstraße im Allgemeinen Wohngebiet festzustellen und zu beurteilen.

Baulich wurde der Belastung durch ein Abrücken von der Straße mittels Grünstreifen, zum anderen durch entsprechende Strukturierung bzw. Anordnung der Bebauung begegnet. Aufgrund der in der Untersuchung ermittelten Orientierungswertüberschreitungen sind im gesamten straßenzugewandten Bereich der 1. Baureihe bauliche und passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Die erforderlichen Maßnahmen bzw. Abschirmungshöhen wurden in die Festsetzungen zum Bebauungsplan eingearbeitet. Für die 2. Baureihe sind –unabhängig von der Errichtung der Gebäude der 1. Baureihe- keine Überschreitungen ermittelt worden. Im Schutzstreifen der teilweise über das Plangebiet verlaufenden 110 KV- Leitung liegen keine Bau- oder Gartenflächen. Der im Geltungsbereich liegende Teil des Schutzstreifens wird komplett als Ausgleichsfläche genutzt.

Eingriff in Natur und Landschaft

Der Eingriff wurde nach dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen aufgrund einer Bestandsaufnahme und Bewertung der vorhandenen Flächen bilanziert und berechnet. Die überplanten Flächen sind ausschließlich landwirtschaftlich intensiv als Ackerflächen genutzt. Im Plangebiet befinden sich keine höherwertigen Grünstrukturen. Der Eingriffstyp für diese Bereiche wird in Kategorie I oben als Gebiet mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft angesetzt. Durch die geeignete Standortwahl wurde bereits dem Vermeidungsgebot des §1a Abs. 2 Nr.2 BauGB und dem Bundesnaturschutzgesetz Rechnung getragen. Für die Berechnung wurde in die unterschiedlich intensiv genutzten Flächen unterschieden. Dabei ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von **16.090 m²**.

Ausgleichsflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs sind 16.328 m² (inklusive der Regenrückhaltungsflächen) als Ausgleichsfläche geeignet.

Der Ausgleich soll folgendermaßen erfolgen:

- auf den Flächen am Ortsrand im südöstlichen Bereich wird als Ausgleichsmaßnahme eine Entwicklung in arten- und strukturreiche Hecken Gebüsch und Feldgehölze vorgesehen.
- die Flächen unter dem Schutzstreifen der 110 KV Leitung sollen in eine artenreiche extensive Magerwiese mit Abschnitten für unbefestigte Gräben, Verlandungsröhricht etc. umgestaltet und aufgewertet werden.
- Das Regenrückhaltebecken soll naturnah gestaltet werden.

Umweltprüfung

Nach den Vorschriften des neuen BauGB ist grundsätzlich für alle Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung erforderlich. Die Überleitungsvorschriften des Europaanpassungsgesetzes Bau ermöglichen der Gemeinde die wahlweise Durchführung des Bauleitplanverfahrens nach alten oder neuen Vorschriften für Verfahren die vor dem 20.Juli 2004 begonnen wurden. Verfahren die nach dem 20 Juli 2006 abgeschlossen werden, sind nach den neuen Vorschriften zu Ende zu führen. Aufgrund der komplexen Struktur des Baugebiets mit Einbeziehung der Gailoher Hauptstraße sowie der Aufteilungsmöglichkeit in 2 Bauabschnitte wird ein Verfahren durchgeführt, welches den Anforderungen an die neue Gesetzeslage entspricht. Damit ist eine Sicherheit bezüglich möglicher oder im gegenwärtigen Verfahrensstand nicht absehbarer Entwicklungen gegeben.

Bei veränderten Rahmenbedingungen oder Grundlagen im Hinblick auf einen zweiten, möglicherweise zeitlich versetzt angelegten Bauabschnitt kann auch nach dem 20. Juli 2006 im Rahmen eines Änderungsverfahrens ausreichend flexibel reagiert werden.
Eine Umweltprüfung wird demnach durchgeführt, die Verpflichtung zur Vorprüfung entfällt somit.
Die Ergebnisse sind in der Begründung zum Bebauungsplan nachzulesen

Martina Dietrich, Baureferentin

Anlagen:

1. Rechtswirksamer Flächennutzungs- und Landschaftsplan, zuletzt geändert mit Wirkung vom 15.05.2004
2. Entwurf der 70. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes mit Begründung i. d. F. vom 17.11.2004
3. Entwurf des Bebauungsplanes mit Festsetzungen i. d. F. vom 17.11.2004
4. Begründungsentwurf zum Bebauungsplan i. d. F. vom 17.11.2004
5. Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
6. Gestaltungskonzept „Gailoher Hauptstraße“