

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0018/2005
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	16.03.2005
Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 79 "Martinshöhe 2" mit gleichzeitiger 70. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung im Parallelverfahren hier: Satzungsbeschluss, Feststellungsbeschluss		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: H. Mayer, Fr. Neumüller, H. Blank		
Beratungsfolge	13.04.2005	Bauausschuss
	25.04.2005	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Amberg 79 „Martinshöhe 2“ mit Festsetzungen und Begründung und auf der Grundlage des Entwurfes der 70. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung mit Erläuterungsbericht, alle i. d. F. vom 13.04.2005 und der Abwägungsvorschläge:

- das Abwägungsergebnis der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
- den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB
- die Feststellung der 70. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB

Im Geltungsbereich liegen folgende Grundstücke:

Flurstücksnummern: 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.

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 der Bürgerbeteiligung und der frühzeitigen Beteiligung der wichtigsten Träger öffentlicher Belange im Juli / August 2004 wurde im November der Beschluss zur öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden gefasst.

Vom 17.1.2005 bis 16.02.2005 wurde der Bebauungsplanentwurf mit gleichzeitiger 70. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes öffentlich ausgelegt und zeitgleich die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Das Aufstellungsverfahren entspricht den Anforderungen an die neue Gesetzeslage (BauGB in der Fassung vom 24. Juni 2004).

Eine Umweltprüfung wurde demnach durchgeführt, die Ergebnisse sind in der Begründung zum Bebauungsplan nachzulesen.

Die Anordnung der Umlegung erfolgte mit dem Aufstellungsbeschluss.

Planung

Standort

Das Bebauungsplanareal schließt einen Teil der Siedlungslücke zwischen dem Stadtteil Gailoh und dem Amberger Stadtrand. Nach Süden bildet das Gebiet den zukünftigen Ortsrand. Die Anbindung an das Ver- und Entsorgungsnetz der Stadt Amberg sowie die Verkehrserschließung erfolgen über die Gailoher Hauptstraße. Topografisch ist das Gelände im Geltungsbereich wenig bewegt.

Im Westen schließt der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Gailoh Ost I (Rechtskraft 26.08.1963) an. Da dessen Geltungsbereich nicht mit dem Grenzverlauf übereinstimmt, ergibt eine geringe Überschneidung. Betroffen ist ausschließlich Grünfläche, so dass sich keine Auswirkungen auf die Bebauung oder städtebauliche Strukturen ergeben.

Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist das betreffende Areal als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Bebauungsplanentwurf beinhaltet im Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung, mit den erforderlichen Ausgleichsflächen und der Regenrückhaltung. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes erfolgt im Parallelverfahren.

Der Änderungsentwurf und der Erläuterungsbericht zur Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung sind in Anlage 2 ersichtlich.

Städtebau

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

Entstehen können laut Bebauungsvorschlag insgesamt 99 Bauparzellen mit ca. 120 Wohneinheiten in unterschiedlichen Wohnformen.

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

Aufgrund der Marktlage im Wohnungsbau soll ein Baugebiet mit möglichst flexiblen Baumöglichkeiten entstehen. Bei der Strukturierung wurde darauf geachtet, dass in den verdichteten Bereichen bei einer höheren Grundflächenzahl (GRZ) eine Bebauung mit flächensparenden Wohnformen möglich ist, aber auch Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Die übrigen Bereiche sind bei einer niedrigeren GRZ der derzeit im Bedarf vorherrschenden Einzel- bzw. Einfamilienhausbebauung vorbehalten. Die im Geltungsbereich gelegenen Ausgleichsflächen bilden den grünen Ortsrand und ermöglichen einen weichen Übergang in die freie Landschaft.

Durch die Nähe zum Stadtzentrum, die Anbindung an den ÖPNV sowie der städtebaulichen Qualität und dem hohen ökologischen Standard entsteht eine Wohnsiedlung mit hoher Wohnqualität und Familienfreundlichkeit. Die Anbindung an die örtliche Infrastruktur ist überdurchschnittlich, besonders im Hinblick auf Schule und Kindergärten. Der Spiel-/ Bolzplatz in Gailoh und der Spielplatz an der Bonhoefferstraße sind ohne Straßenüberquerung zu erreichen.

Ein hoher Freizeitwert ergibt sich durch die Verbindungen in die angrenzende Landschaft und an das überörtliche Rad- und Fußwegenetz.

Immissionen

Nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung sind wegen der ermittelten Orientierungswertüberschreitungen im gesamten straßenzugewandten Bereich der 1. Baureihe bauliche und passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Die erforderlichen Maßnahmen bzw. Abschirmungshöhen wurden in die Festsetzungen zum Bebauungsplan eingearbeitet.

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.

Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Es gingen 15 relevante Anregungen bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und 1 Anregung während der öffentlichen Auslegung ein.

Die Anregungen und Bedenken wurden geprüft und von ihrem Sachgehalt her abgewogen.

Die einzelnen Abwägungsergebnisse sind in Anlage 5 ersichtlich.

Abstimmungsbedarf ergab sich hinsichtlich der Berechnung des Eingriffs in Natur und Landschaft.

Die Berechnung des Eingriffs wurde auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde mit deren Einvernehmen nochmals überarbeitet.

Die sich ergebenden Ausgleichsflächen sind in der Planung, den Festsetzungen und in die Begründung des Bebauungsplanes eingearbeitet.

Wesentliches Ergebnis der Überarbeitung ist eine geänderte Bewertung der Eingriffs- und der Ausgleichsflächen. So werden jetzt nach den Richtlinien des Leitfadens zur Eingriffsregelung auch private Grünflächen als Eingriffsflächen bewertet. Das Regenrückhaltebecken wird aufgrund der geringen Flächen im Umfeld nicht mehr zur Ausgleichsfläche gerechnet. Die Festsetzung der naturnahen Gestaltung wird jedoch beibehalten.

Da sich durch diese Maßnahmen die Flächen mit grünordnerischen Festsetzungen erweitern, kann der anzusetzende, für die Flächenberechnung ausschlaggebende Kompensationsfaktor reduziert werden.

Hierdurch ergeben sich in der Berechnung geringfügige Verschiebungen, die jedoch nicht zu einer wesentlichen Flächenänderung führen.

Der Eingriff ist durch die im Geltungsbereich liegenden Ausgleichsflächen weiterhin vollständig ausgeglichen.

Die Ausgleichsmaßnahmen beinhalten die Aufwertung und Umgestaltung der Flächen unter dem Schutzstreifen der 110-KV-Leitung in eine artenreiche extensive Magerwiese mit Abschnitten für unbefestigte Gräben, Verlandungsröhrichten etc. sowie die Entwicklung der Flächen am Ortsrand im südöstlichen Bereich in arten- und strukturreiche Hecken, Gebüsche und Feldgehölze.

Die genaue Beschreibung der Maßnahmen und die Berechnung sind in der Begründung zum Bebauungsplan (Anlage 4) dargestellt.

Abschnittsbildung

Die Möglichkeit einer abschnittswisen Erschließung wurde untersucht. Aufgrund der Konzeption und Lage der Erschließungsanlagen ist das Gebiet in 2 voneinander unabhängige Abschnitte unterteilbar. Bei Bedarf lässt sich noch eine weitere Teilung vornehmen.

Bei einer Aufteilung ist jedoch folgendes zu beachten:

- Die Ausgleichsflächen sind für die einzelnen Abschnitte entsprechend umzurechnen, aufzuteilen und in ihrer Lage zum jeweiligen Abschnitt passend festzulegen.
- Bei einem Umlegungsverfahren ist die Angabe der Entwicklungszeiträume der Erschließung erforderlich, da die Wertermittlung der Flächen auch in direktem Zusammenhang mit dem Zeitpunkt der Baureife steht. Die Herstellung der Erschließungsanlagen der einzelnen Bauabschnitte müsste demnach zeitlich fixiert werden.

Weiterer Verfahrensablauf

Die inhaltliche Planung des Bebauungsplans Amberg 79 „Martinshöhe 2“ wird durch die Anregungen nicht berührt.

Durch die Einarbeitung der Anregung der unteren Naturschutzbehörde ergeben sich lediglich Umschichtungen bzw. Verschiebungen hinsichtlich der Größe und Lage der Ausgleichsflächen. Somit kann der Satzungsbeschluss erfolgen.

Nach Genehmigung der 71. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung durch die Regierung der Oberpfalz kann der Bebauungsplan durch Bekanntmachung rechtskräftig gemacht werden.

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 Landschaftsplan mit Begründung i.d.F. vom 13.04.2005
3. Entwurf des Bebauungsplanes mit Festsetzungen i.d.F. vom 13.04.2005
4. Begründungsentwurf zum Bebauungsplan i.d.F. vom 13.04.2005
5. Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der öffentlichen Auslegung