

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0024/2009
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	27.02.2009
Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 99 "An der Hirschauer Straße" mit 89. Berichtigung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Frau Neumüller		
Beratungsfolge	11.03.2009 23.03.2009	Bauausschuss Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt auf der Grundlage des Entwurfs des Bebauungsplanes Amberg 99 „An der Hirschauer Straße“ mit Begründung und des Entwurfs zur 89. Berichtigung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes, alle in den Fassungen vom 11.03.2009

1. die Weiterführung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13a Baugesetzbuch (BauGB).
2. die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan nach §13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB aufgestellt wird.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der 89. Berichtigung angepasst.

Sachstandbericht:

Lage

Der Bebauungsplan Amberg 99 „An der Hirschauer Straße“ liegt im Stadtteil Ammersricht östlich der Kreuzung Hirschauer Straße / Bayreuther Straße (B299) ca. 2 km nördlich vom Altstadtrand entfernt.

Im Norden grenzt der Geltungsbereich an das Wohngebiet „An der Bad Bergzaberner Straße“ an, im Süden an die Wohnsiedlung „Am Wagrain“.

Verfahrensverlauf

Der Aufstellungsbeschluss mit gleichzeitigem 89. Änderungsbeschluss des Flächennutzungs- und Landschaftsplans wurde am 06.10.2008 gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 01.12.2008 bis zum 07.01.2009 statt, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte am 28.11.2008.

Da es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für eine Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung handelt, wurde geprüft, ob dieser als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden kann.

Das Vorhaben erfüllt mit einer zulässigen Grundfläche von unter 20.000 m² die Kriterien nach § 13a Abs. 1 Nr.1 BauGB.

Auch die Ergebnisse der bereits erfolgten frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange ergaben keine entgegenstehenden Belange.

Nach Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes), eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht nicht.

Somit kann das Verfahren mit dem vorliegenden Beschluss als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB mit den folgenden Maßgaben weitergeführt werden:

- Ein Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplans nach § 8 BauGB im Parallelverfahren ist nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.
- Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung zu erwarten sind, gelten als im Sinne des §1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.
- Der Bebauungsplan wird ohne Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Anlass, Planungsrecht

Durch den Bebauungsplan kann die nach den Ergebnissen der Agenda Arbeitskreise gewünschte Sicherung eines langfristigen Nahversorgungsangebotes in fußläufiger Entfernung im Bereich der Hirschauer Straße realisiert und die Möglichkeit der Ansiedlung von Dienstleistungseinrichtungen geschaffen werden. Die Erschließung und Nutzbarmachung der brachliegenden Innenbereichsgrundstücke hat aufgrund der vorhandenen Infrastruktur Priorität für eine derartige Entwicklung.

Im Einzugsgebiet Ammersricht/ Wagrain wird ein Standort für einen Lebensmittelmarkt unter der Vermutungsgrenze mit ca. 100 Stellplätzen gesucht. Zur Standortsicherung soll weiterhin eine geringfügige Erweiterungsmöglichkeit bis 100 qm gegeben sein.

Im Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.09.2008 wurde untersucht, ob und wie sich unter den genannten Betreiberbedingungen der Baukörper und der Parkplatz in die gewachsenen Strukturen der Wohnbebauung einfügen lassen. Auf dieser Basis wurde der Entwurf weiterentwickelt und ausgearbeitet.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf überschreibt in Teilbereichen den rechtskräftigen Bebauungsplan AMM 5 B 1 „An den Langäckern“ aus dem Jahre 1992.

Vorgenommen wurde eine nachfragegerechte Anpassung an die heutigen Wohnbedürfnisse. Auch die geänderten Verkehrsrahmenbedingungen im Bereich Ammersricht erforderten eine neue Betrachtung der Verkehrssituation und einen Rückbau des Einmündungsbereichs. Die Immissionslage hinsichtlich Verkehr und Nutzungen musste in ihren Wechselbeziehungen und den neuen Verkehrsdaten untersucht und bewertet werden. Da die Vorhaben inhaltlich alle in Beziehung zueinander stehen, wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans entsprechend erweitert.

Flächennutzungsplan

Der Gebietsstreifen an der Hirschauer Straße ist derzeit dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind die Grundstücke an der Hirschauer Straße als Dorfgebiet, ansonsten als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Im Wege der Berichtigung des Flächennutzungsplans wird der Bereich zwischen Hirschauer Straße und Bad Bergzaberner Straße entsprechend der künftigen Nutzung mit Gewerbe, Einzelhandel und Wohnen als Mischgebiet ausgewiesen, östlich bleibt die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet.

Immissionen

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung der Firma Andreas Kottermair, Beratender Ingenieur, vom 13.02.2009 angefertigt, um die Lärmimmissionen an den relevanten Immissionsorten quantifizieren zu können.

Besondere Maßnahmen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm sind im Bereich des Bebauungsplanes Amberg 99 „An der Hirschauer Straße“ (WA, Wohngebäude MI) demnach nicht erforderlich.

Es wurden Emissionskontingente für die geplanten und nach Bebauungsplan zulässigen Betriebe und Anlagen festgesetzt. Die Geräuschemissionen dürfen die festgesetzten Emissionskontingente nicht überschreiten. Dazu ist beim Antrag auf Genehmigung von jedem anzusiedelnden Betrieb bzw. bei Änderungsgenehmigungsanträgen von bestehenden Betrieben anhand schalltechnischer Gutachten auf der Grundlage der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) vom 26.08.1998 nachzuweisen, dass die jeweiligen Immissionskontingente, die sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten der jeweiligen Teilflächen ergeben, eingehalten werden, bzw. entsprechende Schallschutzmaßnahmen getroffen werden.

Bei Bauvorhaben auf den Bebauungsplanflächen sollten bereits im Planungsstadium schallschutztechnische Belange berücksichtigt werden.

Die relevanten Immissionsorte sind der Anlage 1.1 der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan „An der Hirschauer Straße“ der Firma Andreas Kottermair, Beratender Ingenieur, vom 13.02.2009 zu entnehmen.

Städtebauliches Planungskonzept

Ziel der Maßnahme ist die Einbettung der Wohnnutzung und der Mischnutzung in die vorhandene Umgebung, der Anschluss und Ausbau der Erschließung und die Freihaltung der Trasse des Hangwasserkanals am südlichen Baugebietsrand.

Geplant ist ein Nahversorgungszentrum an einem städtebaulich integrierten Standort, der im Wesentlichen die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung von Wagrain/ Ammersricht umfasst sowie eine energieeffiziente südgerichtete Wohnbebauung in Form von Doppel- und Einzelhäusern mit der Option zur Errichtung von Solardächern im rückwärtigen (östlichen) Bereich des Bebauungsplans.

Der flächenintensive Einzelhandel soll wohnnutzungsverträglich auf dem Grundstück integriert werden, indem er auf das Höhenniveau der Hirschauer Straße abgesenkt wird und als Querriegel über die Grundstücksbreite das Gelände abfängt. Damit ergibt sich im Hinblick auf die östlich anschließende Bebauung eine Höhenlage, die an der Grundstücksgrenze nur mehr einer Kellergeschosshöhe entspricht. Vorgesehen ist eine Dachbegrünung in Teilbereichen.

Die Erschließung erfolgt für den Dienstleistungsbereich ausschließlich über die Hirschauer Straße unter Einbeziehung des vorgesehenen Kreuzungsrückbaus. Die Erschließung der Stellplatzflächen des Dienstleistungsbereichs erfolgt in ausreichender Entfernung nördlich des Kreuzungsbereichs. Die Wohnbereiche werden durch eine Verlängerung der Bad Bergzaberner Straße erschlossen. Dabei wird als Abschluss eine Wendekehre - auch für 3-achsige Müllfahrzeuge geeignet - angelegt. Im Nordosten wird der bestehende Fußweg zu einer Erschließungsstraße ausgebaut. Aufgrund der überschaubaren Länge und der Erschließungsfunktion für nur 3 Parzellen wird auf eine Wendekehre verzichtet. Die Bebauung der Parzellen 9, 11 und 14 wird in ähnlicher Art durch eine Verlängerung der Hammermeisterstraße erschlossen.

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die bestehenden Anschlüsse in den vorhandenen Erschließungsstraßen. Ein Anschluss an die Mischwasserkanäle in der Bad Bergzaberner und der Hirschauer Straße ist möglich.

Im Süden des Baugebiets wird durch den geplanten Geh- und Radweg eine fußläufige Verbindung zwischen den Baugebieten östlich der Hammermeisterstraße und dem Baugebiet „An den Langäckern“ geschaffen. Die Lage und Breite wird so ausgelegt, dass der in diesem Bereich verlaufende größere Hangwasserkanal (DN 800) in der künftig öffentlichen Fläche gesichert ist und eine Befahrbarkeit mit dem Kanalspülwagen gewährleistet ist.

Die im ursprünglichen Entwurf vorhandene, zentrale Wärmeversorgung über regenerative oder rationelle Energieerzeugung wurde nicht beibehalten.

Die etwaige Umsetzung bedürfte zunächst einer eingehenden Wirtschaftlichkeitsprüfung durch die Stadtwerke. Daneben ist insbesondere zu beachten, dass im Rahmen der Bauleitplanung ein Anschluss an eine bestimmte Energieversorgung nur unter engen Grenzen, vorrangig aus Gründen des Immissionsschutzes, vorgeschrieben werden kann. Ein Anschlusszwang kann jedoch nicht festgesetzt werden, um beispielsweise die aus energiepolitischen Erfordernissen anzustrebende Verwendung bestimmter Energiearten vorzuschreiben. Eine Umsetzung ist nur im Rahmen eines Gesamt-Bauträgerkonzepts bzw. bei Interesse und Nachfrage von Seiten der künftigen Abnehmer möglich. Da dies hier nicht vorlag, wird auf die Beibehaltung der entsprechenden Festsetzung verzichtet.

Umweltbelange

Im Baugebiet befinden sich keine kartierten Biotopflächen. Nach Aussage der Unteren Naturschutzbehörde wird davon ausgegangen, dass keine besonders bzw. streng geschützten Arten vorkommen bzw. deren Population oder deren Erhaltungszustand verschlechtert wird. Im Baugebiet sind nur im Bereich der ehemaligen Hofstelle einige Bäume, Obstbäume und Sträucher vorhanden. Die übrigen Flächen sind landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen ohne Raum bildende Grünstrukturen oder Einzelbäume.

Da es sich um Innenbereichsgrundstücke handelt, ist eine Erschließung und Bebauung im Hinblick auf die bereits bestehenden Erschließungsanlagen auch in verdichteter Form grundsätzlich einer Außenbereichsfläche vorzuziehen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, da der Gesetzgeber durch die Bestimmungen des § 13a im Baugesetzbuch die grundsätzliche Annahme getroffen hat, dass die Eingriffe in einem Bebauungsplan der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren, auch ist eine Umweltprüfung in diesen Fällen nicht erforderlich.

Auf den Privatgrundstücken sind Empfehlungen hinsichtlich naturnaher Gartengestaltung und Fassadenbegrünungen getroffen.

Dem Wasserhaushalt wird unter Beachtung der zielgerichteten Nutzung weitestgehende Rechnung getragen über Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit der Befestigungen im Baugebiet. So sind Zufahrten und Stellplatzflächen im Bereich C und D sowie Stellplatzflächen im Bereich A und B wasserdurchlässig zu befestigen. Im Mischgebietsteil im Bereich B sind Überschreitungen der Grundflächenzahl zulässig, wenn dafür im Verhältnis 1:1 die Flächen in Form einer Dachbegrünung ausgeglichen werden.

Bisherige Ergebnisse der Beteiligungen

Im Rahmen des bisherigen Verfahrens wurden die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Dieser Schritt ist im beschleunigten Verfahren nicht erforderlich, die Erkenntnisse und Stellungnahmen wurden jedoch trotzdem – auch im Vorgriff auf die künftigen Beteiligungen – bei der Ausarbeitung berücksichtigt und abgewogen, die Abwägungsergebnisse sind in Anlage 4 ersichtlich.

Grundsätzlich ergaben sich keine wesentlichen Hindernisse.

Die wesentlichen Themen der Verkehrsplanung und der Erschließung wurden abgearbeitet. Die Ausarbeitung der Verkehrsflächen und des Einmündungsbereichs der Hirschauer Straße erfolgte nach den gültigen Richtlinien.

Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gingen nicht ein.

Weiteres Verfahren

Die öffentliche Auslegung erfolgt zeitgleich mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.

Die Planentwürfe mit Begründung werden nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Amberg im Referat für Stadtentwicklung und Bauen bereitgehalten. Stellungnahmen der Öffentlichkeit können jederzeit vorgebracht werden.

Eine Umweltprüfung wird nicht erstellt.

Im Planungsbereich liegt teilweise der rechtskräftige Bebauungsplan Amberg AMM 5 B 1 „An den Langäckern“. Mit erlangter Rechtskraft ersetzt der aufzustellende Bebauungsplan im Geltungsbereich den bestehenden Bebauungsplan.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen gemäß § 9 (7) folgende Grundstücke mit Fl(St)Nrn.:

214 (Teilfläche=TF), 214/4 (TF), 214/7 (TF), 214/8 (TF), 892/19 (TF), 892/21 (TF), 1837/5 (TF), 1853 (TF), 2480/69 (TF), sowie 892/20 (Straßenflächen der Hirschauer und der Bayreuther Straße)

sowie 229, 230, 230/1, 230/21, 230/28, 230/20 (TF), 230/22, 230/29 (TF), 234/17 (TF), alle Gemarkung Ammersricht.

Martina Dietrich, Baureferentin

Anlagen:

1. Flächennutzungsplanausschnitt, rechtswirksam in der Fassung vom 18.04.2008 und Entwurf der 89. Berichtigung in der Fassung vom 11.03.2009
2. Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 11.03.2009
3. Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung vom 11.03.2009
4. Abwägungsvorschläge der Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange des bisherigen Verfahrens