

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0057/2009
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	22.06.2009
Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 93 " Schäflohe-Birkenfeld" mit gleichzeitigem 82. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes; Satzungsbeschluss und Feststellungsbeschluss der 82. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Frau Neumüller		
Beratungsfolge	15.07.2009	Bauausschuss
	27.07.2009	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt für beide Verfahren (Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch) auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplans Amberg 93 Schäflohe-Birkenfeld“ mit Begründung und Umweltbericht, des Entwurfes der 82. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans mit Begründung und der Abwägungsvorschläge in der Anlage und im Sachstandsbericht, alle in der Fassung vom 15.07.2009:

1. Das Abwägungsergebnis der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
2. den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB
3. die Feststellung der 82. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB

Die Bebauungsplanänderung und die Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung treten nach Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung durch die Regierung der Oberpfalz mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft bzw. werden wirksam.

Im Geltungsbereich liegen folgende Grundstücke: Flur Nummern: 1492 (Teilfläche), 1493 (Teilfläche), 1494, 1495, 1496, 1487/1 (Teilfläche), 1488 (Teilfläche), 1611 (Teilfläche) und 1317 (Teilfläche), alle Gemarkung Karmensölden.

Die Flächengröße beträgt ca. 5 ha.

Sachstandsbericht:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren und Anordnung zur Umlegung wurden am 14.04.2008 vom Stadtrat beschlossen (Beschluss Nr. 005/0018/2008).

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand ab 08.04.2009 statt, die öffentliche Auslegung erfolgte vom 14.04.2009 bis 13.05.2009

Die für das Baugebiet erforderlichen Flächenanteile und die Ausgleichsflächen sind zwischenzeitlich von der Stadt Amberg erworben, sodass eine Umsetzung möglich ist.

Öffentliche Auslegung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde 1 Anregung getätigt.

Diese betraf die Ausrichtung der Gebäude hinsichtlich Energieeinsparung und Solarenergienutzung. Der Anregung wurde im Wesentlichen gefolgt. Die Gebäudeausrichtung erfolgt grundsätzlich nach dem Straßenverlauf und dem topografischen Hangverlauf. Die Firstrichtung wurde aufgrund der Stellungnahme für die nördlich der unteren und mittleren Erschließungsstraße liegenden Parzellen gedreht und somit eine Solarenergienutzung begünstigt. Die Eckhäuser sind in der Firstrichtung auch um 90° drehbar. Somit sind sowohl die städtebaulichen als auch die energetischen Belange adäquat berücksichtigt.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Betrachtet und thematisiert wurden von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange folgende Gesichtspunkte:

- ÖPNV Anbindung und Spielflächen

Eine Haltestelle für den Citybus ist nach Auskunft des Zweckverbands Nahverkehr nicht geplant. Die Busverbindung nach Schäflohe beinhaltet 15 Fahrten der Linie 56 Amberg-Sulzbach (Haltestelle B85) sowie eine Schulbusfahrt nach Amberg und Schulbusfahrten nach Poppenricht (Haltestelle an der Kapelle).

Durch den Ausbau der B 85 wird eine gefahrlose Erreichbarkeit der Haltestelle an der B 85 ohne Straßenüberquerung möglich.

Zulässig sind Häuser mit maximal 2 Wohneinheiten und Doppelhäuser mit einer Wohneinheit. Daher ist davon auszugehen, dass für jede Familie ausreichend Freiflächen zum Spielen im häuslichen Bereich zur Verfügung stehen. Auch die Straßen sollen durch abwechslungsreiche Gestaltung der Entschleunigung dienen und in Anlehnung an das Dorfleben Kommunikationspunkt werden. Geprüft werden kann das Aufstellen von Bänken in den Straßenbegleitgrünflächen. Vom Bebauungsplan unabhängig kann die Möglichkeit eines Treffpunkts auf dem städtischen Grund im Bereich des Feuerwehrhauses geprüft werden. Mit Tischtennis, Basketballkorb, Schaukel und Sitzgelegenheiten wäre hier auf dem Weg zur Bushaltestelle ein Begegnungspunkt mit einfachen Mitteln zu realisieren.

- Erkundungsbohrung

Die Informationen des Bergamts Nordbayern über eine ehemalige Erkundungsbohrung aus den Jahren 1942/43 im Bereich der Parzellen 11 und 12 wurde in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen. Hier sind gegebenenfalls Bodenuntersuchungen vom Bauherrn zu veranlassen.

- Rest- und Wertstoffentsorgung

Restmüll und Wertstoffe aus der Stichstraße und dem Eigentümerweg müssen bis zu den Wendebereichen transportiert werden. Die Transportwege betragen bei 2 Parzellen im Nordwesten mehr als 50 Meter (einmal 65 und einmal 85 Meter). Dem gegenüber stehen eine bessere Grundstücksverwertbarkeit der Parzelle 56 und eine Kostenersparnis beim Bau der Erschließung.

Da die Ausrichtung mit der Topografie erfolgt, sind keine großen Steigungen vorhanden, der Eigentümerweg bedient lediglich 5 Parzellen, von denen die erste noch am Wendehammer im Zeilerweg anliegt.

In den Textfestsetzungen wurde darauf hingewiesen, dass die Anfahrbare für die Müllentsorgungsfahrzeuge nicht überall gegeben ist und die Rest- und Wertstofftonnen zu den nächstgelegenen Wendeanlagen bzw. zur nächstgelegenen anfahrbaren Straße zu transportieren sind. Damit ist im Voraus nachvollziehbar gemacht, welche Entfernung mit den Tonnen zu überwinden ist, der Erwerber kann die Konsequenzen für sich abschätzen.

Die anfallenden Müllmengen sind für je einen Haushalt, die neuen Tonnen sind alle fahrbar. Es wurde empfohlen, bei der Erschließungsplanung im Anfangsbereich des Wendehammers einen Teil der Grünfläche wasserdurchlässig als zusätzliche Stellfläche für die Tonnen zu befestigen.

- Ausgleichsflächen

Die Ausgleichsflächen wurden in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde geplant. Aussagekräftige Detailplanungen können erst nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden erstellt werden. Bezüglich der Bepflanzung und Gestaltungsvorschriften für die Ausgleichsflächen wird auf die in der Begründung auf den Seiten 24—37 beschriebenen Ausgleichsflächenberechnungen und Maßnahmenbeschreibungen verwiesen. Die Begründung ist Teil des Bebauungsplans, daher sind die enthaltenen Beschreibungen über Art, Umfang und Anlage der Ausgleichsflächen bindend.

- Wasserleitung nördlich des Baugebiets

Der Leitungsverlauf wurde genau eingemessen und der Geltungsbereich an den erforderlichen Schutzstreifen angrenzend angepasst. Dabei ergab sich lediglich eine minimale Flächenänderung von 13 m² im nordwestlich des Zeilerweg gelegenen Bereich.

Die übrigen Anregungen betreffen die 20 KV- Leitung bzw. die Darstellung der Flächen im Regionalplan und sind bereits im Verfahrensverlauf abgewogen bzw. eingearbeitet worden.

Die einzelnen Anregungen und Stellungnahmen sind zusammen mit den Abwägungsvorschlägen in Anlage 4 nachzulesen. Soweit erforderlich wurden die Anregungen aufgenommen und in die Entwurfsgestaltung einbezogen.

Rahmenbedingungen

- Erschließung

Die Erschließungsplanung wurde an ein Ingenieurbüro übertragen, die Straßenführung und die Hangentwässerung sind abgestimmt.

Die Erschließung der 5 nordwestlich des Zeilerwegs gelegenen Parzellen erfolgt aufgrund der angrenzenden und bereits erschlossenen Altanlieger und der geringen Gebäudeanzahl über einen Eigentümerweg.

Der Eigentümerweg ist eine öffentliche Erschließungsanlage, die im Eigentum der jeweiligen Anlieger und somit auch in deren Straßenbaulast liegt, d.h. die Parzellen müssen mit anteiliger Wegefläche veräußert werden, eine Beitragserhebung erübrigt sich somit. Die Flächen liegen im Eigentum der Stadt.

Die 20 kV-Leitung soll im östlichen Bereich erdverkabelt werden, einerseits um Bauplätze zu gewinnen andererseits um die Belastung durch die vorhandene 110 kV-Leitung nicht noch zu verstärken. Ein Umbau der Trafostation ist daher ebenfalls erforderlich.

- Umlegungsgebiet

Für den Geltungsbereich östlich des Zeilerwegs wurde ein Umlegungsverfahren eingeleitet. Das Umlegungsgebiet beinhaltet nicht die 5 östlich des Zeilerwegs gelegenen Parzellen mitsamt dem Eigentümerweg.

- Kanalsituation

Das in Schäflohe bestehende Trennsystem stammt noch aus den Zeiten vor der Eingemeindung. Der Regenwasserkanal ist unzureichend dimensioniert und muss im Rahmen der Baugebieterschließung ausgetauscht werden. Der Austausch beinhaltet den Abschnitt vom Zeilerweg bis hin zum bestehenden Regenrückhaltebecken an der B 85.

- Städtebau

Die städtebaulichen Grundkonzepte, die Bauweise und Erschließungsart wurden zum vorhergehenden Beschluss zur öffentlichen Auslegung nicht geändert. Im Bereich der Baufenster wurden noch minimale Korrekturen ausgeführt, die Firstrichtung wurde für einen Teil der Gebäude aufgrund der Anregung zur Solarenergienutzung gedreht.

Geplant sind auf 57 Parzellen 51 Einzelhäuser und 6 Doppelhaushälften. Es entstehen bei geschätzten 25% Anteil Einliegerwohnungen also insgesamt ca. 69 Wohneinheiten.

- Ausgleichsflächen

Der Ausgleichsflächenbedarf wird in und im Umfeld der Baumaßnahme erfüllt. Die erschließungsbedingten Ausgleichsflächen liegen innerhalb des Geltungsbereichs und können zur Verfahrenserleichterung im Umlegungsverfahren vorweg nach § 55 Abs. 2 BauGB aus der Umlegungsmasse ausgeschieden werden. Die bauflächenbedingten Ausgleichsflächen schließen an das Baugebiet an und befinden sich im Eigentum der Stadt Amberg. Die genaue Berechnung und Beschreibung ist in der Begründung zum Bebauungsplan in Anlage 4 nachzulesen.

Martina Dietrich, Baureferentin

Anlagen:

1. Flächennutzungsplanausschnitt und Entwurf der 82. Änderung mit Begründungsentwurf in der Fassung vom 15.07.2009
2. Bebauungsplanentwurf mit Festsetzungen in der Fassung vom 15.07.2009
3. Begründung mit Umweltbericht und Anlage zur Begründung "Bilanzierung von Eingriffen in Natur und Landschaft, Ermittlung und Beschreibung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen", Entwurf in der Fassung vom 15.07.2009
4. Abwägungsvorschläge der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit in der Fassung vom 15.07.2009