

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0092/2011
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	28.10.2011
Bebauungsaufstellungsverfahren Amberg 104 "Fuchsstein Südost" mit gleichzeitigem 102. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Frau Bärbel Neumüller		
Beratungsfolge	16.11.2011	Bauausschuss
	28.11.2011	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt für beide Verfahren (§8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) - Parallelverfahren) auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplans Amberg 104 „Fuchsstein Südost“ und des Entwurfes zur 102. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung, beide in der Fassung (i. d. F.) vom 16.11.2011,

1. die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß §2 Abs. 1 BauGB
2. die 102. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes gemäß §2 Abs. 1 BauGB im Parallelverfahren gemäß §8 Abs. 3 BauGB.
3. die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB.

Sachstandsbericht:

Als ausgewiesene und geplante Wohnbaugebiete der Stadt Amberg sind derzeit zu nennen:

- Schäflohe- Birkenfeld, erschlossen, im westlichen Stadtgebiet
- Housing Area, erschlossen, im Süden
- Ammersricht, geplant für 2012 im Norden
- Krumbach „Im Espan“, geplant für 2012 im Osten
- Kennedystraße Süd, begonnen im September 2011, im Süden der Stadt Amberg.

Bei den erschlossenen Baugebieten ist die Nachfrage nach Grundstücken unverändert hoch, nur wenige Parzellen sind noch nicht reserviert. Ähnliches gilt für die 2012 geplanten Baugebiete, auch hier liegen z.B. in Krumbach die Vormerkungen von Interessenten weit über der Parzellenzahl. Auch für das erst zu entwickelnde Baugebiet Kennedystraße gibt es bereits Interessenten.

Daher wirft der für 2012 vorgesehene Kanalanschluss des Ortsteils Fuchsstein die Frage nach der möglichen baulichen Entwicklung bzw. abschließenden Bebaubarkeit auf.

Um wirtschaftliches Handeln zu gewährleisten, ist hier geboten die Kanalplanung hinsichtlich Lage und Schächten in Relation mit der möglichen, städtebaulich und naturräumlich sinnvollen Bebauung zu setzen.

Nach bereits erfolgter Vorabstimmung mit dem städtischen Tiefbauamt und dem planenden Ingenieurbüro wird nun der in Anlage 1 dargestellte Vorschlag der Verwaltung zur endgültigen Ortsabrundung im südöstlichen Dorfbereich vorgestellt.

Entwicklungsziele für den Wohnbau sind:

- Bebauungsergänzung zum Erhalt einer wirtschaftlichen Erschließung und Auslastung des Versorgungsnetzes
- Berücksichtigung des Landschaftsbildes durch Eingrünung der Bebauung und des Ortsrands
- Trennung der Wohngrundstücke von der landwirtschaftlichen Nutz- und Ackerfläche durch Grünstreifen
- Erschließung im Rahmen des Trassenverlaufs des geplanten Kanals.

Mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen ist, inwieweit die Ortseingrünung im Rahmen von naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgen kann.

Zu klären sind immissionsschutzrechtliche Belange hinsichtlich:

- Verkehrslärmeinwirkung aufgrund der Ortsdurchfahrt Fuchsstein
- Auch die ausreichende Entfernung zu möglichen landwirtschaftlichen Emissionsorten ist hinsichtlich Geruchs- und Staubemissionen zu prüfen.

Konkrete Planungen können daher erst nach Klärung und Untersuchung der Auswirkungen der Immissionen, insbesondere des Verkehrslärms, auf eine Wohnbebauung erfolgen.

Im Zuge der anfallenden Erdarbeiten des Kanalbaus könnte jedoch bereits bei Bedarf ein entsprechender aktiver Lärmschutz in Form eines Walls entlang der Fuchssteiner Straße errichtet werden. Nach Vorabinformation des Bodengutachterbüros für die Kanalbaumaßnahmen wäre eine Verwendung des Aushubmaterials grundsätzlich möglich. Erforderlich wären ein entsprechender Grunderwerb und aufgrund Lage und räumlicher Wirksamkeit eine umgehende Begrünung.

In Anlage 2 ist der rechtswirksame Flächennutzungs- und Landschaftsplan im Ortsbereich dargestellt. Da die geplanten Bauflächen bisher nicht im Flächennutzungsplan enthalten sind, ist eine Änderung erforderlich.

Im Geltungsbereich liegen die Grundstücke Flur Nummern 694/1, 1066, 1067/4, 1062/2, sowie jeweils Teilflächen der Flur Nummern 1063, 926, 1067

Von Seiten des Grundstückseigentümers der Ackerflächen Fl.Nr 1066 besteht grundsätzlich Verkaufs- bzw. Tauschbereitschaft, mit dem Eigentümer des westlich gelegenen Grundstücks Fl.NR. 694/1 ist eine Abstimmung erforderlich. Für die gewünschte, aber nicht zwingend erforderliche Anbindung an den Ludwig- Feil- Weg ist der Erwerb eines kleinen (14 m²) Teilstücks erforderlich, eine Arrondierung des bisher dreiecksförmigen Privatgrundstücks wäre sinnvoll.

i. V. Doris Kämpfer,
Amtsleiterin Bauverwaltungs- und
ordnungsamt

Anlagen:

1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplanes und Entwurf der 102. Änderung i. d. F. 16.11,2011
2. Bebauungsplanentwurf i. d. F. vom 16.11.2011
3. Übersichtsplan Fuchsstein i. d. F. vom 16.11.2011