

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b>	<b>005/0071/2014</b>
	<b>Erstelldatum:</b>	<b>öffentlich</b>
	<b>Aktenzeichen:</b>	<b>18.11.2014</b>
<b>Bebauungsplanverfahren AM 118 "Wohnen an der Boslarnstraße"; Beschluss zur Abwägung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB, zur Durchführung der öffentl. Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB</b>		
<b>Referat für Stadtentwicklung und Bauen</b>		
<b>Verfasser: Kluth Anne-Katrin</b>		
<b>Beratungsfolge</b>	<b>10.12.2014</b>	<b>Bauausschuss</b>
	<b>22.12.2014</b>	<b>Stadtrat</b>

## Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplans Amberg 118 "Wohnen an der Boslarnstraße" in der Fassung (i.d.F.) vom 10.12.2014 und den Abwägungsvorschlägen (siehe Anlagen 4 und 5)

1. das Abwägungsergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB,
2. die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
3. die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

## Sachstandsbericht:

### **1. Planungsanlass**

Die Nachfrage nach Baugrundstücken im Stadtgebiet übersteigt nach wie vor das Angebot. Zwar zeigt das vom Stadtentwicklungsamt erstellte Baulückenkataster einen angemessenen Bestand an Baulücken und Brachflächen, entscheidend für die Verfügbarkeit ist jedoch die Verkaufsbereitschaft, die in zu wenigen Fällen gegeben ist.

Da am östlichen Stadtrand das bereits durch die Boslarnstraße teilerschlossene Gelände von der Stadt erworben werden konnte, soll nun durch den Bebauungsplan eine Erschließung und Bebauung ermöglicht werden.

### **2. Städtebauliche Konzeption**

Die überplante Fläche hat eine Größe von ca. 15.900 m<sup>2</sup>. Im Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist das Areal bereits als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt.

Das Gelände liegt östlich der Boslarnstraße und beinhaltet einen topografisch leicht geneigten Südosthang.

Entsprechend der derzeitigen Nachfrage nach Bauformen wurde die Bebaubarkeit in 2 Bereiche unterteilt:

- im Westen, angelehnt an den Geschosswohnungsbau westlich der Boslarnstraße und damit an der Boslarnstraße gelegen sollen 2 Parzellen für Geschosswohnungsbau entstehen. Die geplante Geschossigkeit wird auf 3

oberirdische Geschosse begrenzt. Stellplätze können sowohl unterirdisch als auch in den oberirdisch dargestellten Garagen nachgewiesen werden

- im übrigen Areal sind Einzel- und Doppelhäuser mit 1 bis 2- Wohnungen vorgesehen.

Durch die Festsetzung von privaten Grünflächen in den Randgrundstücken soll die Ortsrandeingrünung begünstigt werden. Die Schaffung einer Ortsrandeingrünung mit den Sonderflächen im Südosten und einer festgeschriebenen Heckenstruktur entlang der Außengrenzen ist auf Grund der Fernwirkung durch die exponierte Hanglage besonders wichtig. Neben der Begrünung der Parkstreifen an der Boslarnstraße ist im Nordwesten des Areals ein öffentlicher Kinderspielplatz eingeplant.

### **3. Erschließung**

Die Erschließungsachse musste aufgrund der Kanaltiefe in der Boslarnstraße möglichst weit nach Süden gelegt werden. Die Haupterschließungsstraße ist dort auch besser in die Hanglage und somit in den Geländeverlauf integriert. Die Kanalerschließung wird über Mischwasserkanäle erfolgen, die in den bestehenden Mischwasserkanal der Boslarnstraße entwässern.

### **4. Immissionen**

Die Auswirkungen der Immissionen der Bundesstraße B85 und der AM 30 auf das um einige Meter höher gelegene Gelände wurden im Laufe des Verfahrens durch ein Gutachten abgeklärt. Die geplante Bebauung liegt außerhalb der kritischen Pegelbereiche (vgl. Umweltbericht 2.1.6). Die Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung sind hinzunehmen, die bestehenden Konflikte wurden jedoch durch die Festsetzung einer Ortsrandeingrünung abgemildert.

### **5. Natur- und Umwelt**

Bei den überplanten Flächen handelt es sich weitgehend um intensiv bewirtschaftete Ackerflächen. Im Süden befindet sich an der Grundstücksgrenze eine als Biotop festgesetzte Heckenstruktur, die voraussichtlich erhalten werden kann. Die erforderlichen Ausgleichsflächen in Höhe von etwa 5.300m<sup>2</sup> sind im Umweltbericht ermittelt und in einem Lageplan extern nachgewiesen. Die Flächen befinden sich in der Gemarkung Gailoh auf dem Flurstück 237/5 und sollen als Heidelandschaft mit vereinzelt Baumstandorten auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen im Landschaftsentwicklungsraum "Köferinger Heide" entstehen.

### **6. Beteiligungsverfahren §§ 3, 4 und 4a Baugesetzbuch**

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 25.04.2014, frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 28.04.2014 bis zum 28.05.2014 und die der Träger öffentlicher Belange am 11.04.2014.

Es wurden zu folgenden Themen Belange vorgebracht:

Träger öffentlicher Belange:

- Immissionen
- Denkmalpflege
- Versorgungsanlagen
- Verbindung der Boslarnstraße mit der Phillip-Melanchthon-Straße
- ÖPNV
- Verkehr/ Verkehrsberuhigter Bereich
- Wohnlandbaubedarf
- Abfallentsorgung
- Wasserrecht
- Naturschutz

Öffentlichkeit:

- Verkehrssicherheit
- Parken
- ÖPNV
- Verbindung der Boslarnstraße mit der Phillip-Melanchthon-Straße
- Beeinträchtigungen (Belichtung/Geldwert)

a) Beschreibung der Maßnahmen mit Art der Ausführung

siehe oben

b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme

siehe oben

c) Kostenanschlag nach DIN 276 oder vergleichbar

keine Angabe möglich

d) Ablauf- bzw. Bauzeiten- und Mittelabflussplan

keine Angabe möglich

**Personelle Auswirkungen:**

keine

**Finanzielle Auswirkungen:**

a) Finanzierungsplan

keine Angabe möglich

b) Haushaltsmittel

keine Angabe möglich

c) Folgekosten nach Fertigstellung der Maßnahme (davon an zusätzlichen Haushaltsmitteln erforderlich)

keine Angabe möglich

**Alternativen:**

keine

**Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren:**

- Der Geltungsbereich beinhaltet die Flur Nummern 2051 (Teilfläche Boslarnstraße), 2054, 2052, Gemarkung Amberg und Flur Nummer 100 (Teilfläche), Gemarkung Gärnersdorf
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt zeitgleich mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.

---

Markus Kühne, Baureferent

**Anlagen:**

1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan, zuletzt geändert mit Wirkung vom 01.08.2014;
2. Entwurf des Bebauungsplans mit Festsetzungen i.d.F. vom 10.12.2014;
3. Begründung mit Umweltbericht
4. Abwägung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung
5. Abwägung der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange