

# Stadt Amberg

Marktplatz 11  
92224 Amberg



|   |                      |                      |
|---|----------------------|----------------------|
| <b>Beschlussvorlage</b>   | <b>Vorlage-Nr:</b>   | <b>005/0015/2016</b> |
|   | <b>Erstelldatum:</b> | <b>öffentlich</b>    |
|   | <b>Aktenzeichen:</b> | <b>07.03.2016</b>    |
| <b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 131 "Am Hopfenhang" mit gleichzeitigem 126. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes im Parallelverfahren</b> |                      |                      |
| <b>Referat für Stadtentwicklung und Bauen</b><br><b>Verfasser: Herr Wolfgang Babl</b>   |                      |                      |
| <b>Beratungsfolge</b>   | <b>20.04.2016</b>    | <b>Bauausschuss</b>  |
|   | <b>02.05.2016</b>    | <b>Stadtrat</b>      |

## Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt für beide Verfahren (§ 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) - Parallelverfahren) auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplanes Amberg 131 „Am Hopfenhang“ und des Entwurfes zur 126. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung, beide in der Fassung (i.d.F.) vom 08.06.2016

1. die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB,
2. die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes gemäß § 2 Abs. 1 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:

a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung

### **Planungsrechtlicher Stand**

Am nordöstlichen Eisberg liegt zwischen der Sulzbacher Straße und der Hügelkuppe ein Außenbereich mit starkem Osthang (bis ca. 36 m Höhenunterschied). Im rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist der ca. 2,19 ha große Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Ein so großer Bereich, welcher eine Binnenerschließung benötigt, kann nicht als planungsrechtliche Baulücke eingestuft werden. Für die Bebaubarkeit sind deshalb ein Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes und ein Bebauungsplanaufstellungsverfahren erforderlich.

### **Planungsanlass und Planungskonzept**

Ein Wohnungsbau-träger hat die noch freien Flächen erworben und beabsichtigt eine baldige Verwertung mit verschiedenen Bauformen. Die Erschließung und der Lärmschutz zur Sulzbacher Straße (ca. 14.000 Kfz/24h) sind schwierig, allerdings handelt es sich um innenstadtnahe Flächen mit grundsätzlich hoher Nachfrage.

Für eine Straßenerschließung von Südwesten aus (Ludwigstraße) gibt es keine ausreichende Grunderwerbsmöglichkeit. Deshalb kann der Bereich nur von der Sulzbacher

Straße aus durch eine Stichstraße mit Wendekehre erschlossen werden. Aus wirtschaftlichen Gründen wird voraussichtlich die Zufahrt und Ausfahrt nur über den Südteil der Sulzbacher Straße möglich sein, weil ein zusätzlicher nördlicher Ast aufwändig wäre und den höchstwahrscheinlich erforderlichen aktiven Lärmschutz beeinträchtigen würde.

Der östliche Bereich muss wegen des notwendigen Lärmschutzes und des bestehenden Schützenheimes wie die benachbarten Altbaubereiche an der Sulzbacher Straße als Mischgebiet eingestuft werden, wobei hinter dem aktiven Lärmschutz an der Sulzbacher Straße ein Wohnblock oder eine Reihenhauserzeile angedacht sind, während gegenüber drei neue Doppelhäuser entstehen könnten. Im höher gelegenen westlichen Bereich sollte ein Allgemeines Wohngebiet mit 8 Einzelhäusern möglich sein. Die Hälfte der Garagen können voraussichtlich ebenerdig errichtet werden, für die andere Hälfte sind Tiefgaragen vorgesehen.

Das mögliche Baugebiet wird an drei Seiten von Biotopflächen eingerahmt, besonders ausgeprägt im Nordwesten. Diese Biotope und die angrenzenden Flächen sind sehr steil und für eine Bebauung schlecht geeignet. Der notwendige naturschutzrechtliche Ausgleich sollte nach Möglichkeit dort mit Maßnahmen zur Biotopergänzung geschaffen werden.

Die Anwesen Sulzbacher Straße 51, 53 (Schützenheim) und 53a liegen an der auszubauenden Erschließungsstraße (bisher provisorische Erschließung) und müssen deshalb in den Bebauungsplan einbezogen werden. Dort soll im Wesentlichen der Bestandsschutz festgeschrieben werden.

Für den Fall, dass eine schnelle Erschließung ohne Warten auf städtische Haushaltsmittel gewünscht ist, bestünde die Möglichkeit zum Abschluss eines Erschließungsvertrags mit Fremdanliegerklausel.

### **Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes liegt zwischen den Anwesen Sulzbacher Straße 49 und 57 sowie der oberen Ludwigstraße. Im Plangebiet gilt bisher noch der rechtskräftige Baulinienplan Nr. 10 (Datum der Regierungsentschließung (RE): 24.06.1922, Nummer der RE: 25206) Mit erlangter Wirksamkeit ersetzt der neu aufzustellende Bebauungsplan in seinem Geltungsbereich den alten Baulinienplan.

Die Planentwürfe werden nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Amberg im Referat für Stadtentwicklung und Bauen zur Erörterung bereitgehalten. Stellungnahmen der Öffentlichkeit können während der Monatsfrist vorgebracht werden.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt zeitgleich mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

#### **b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme**

Für eine Bebaubarkeit des fraglichen Bereiches ist ein Bebauungsplan erforderlich. Baugebiete im inneren Stadtbereich sind aus mehreren Gründen, z.B. der Verkehrsvermeidung, den Baugebieten am Stadtrand vorzuziehen.

#### **c) Kostenanschlag nach DIN 276 oder vergleichbar**

Es ist ein Immissionsschutzgutachten erforderlich. Angebote dafür sind noch nicht eingeholt worden; das soll erst nach dem Aufstellungsbeschluss erfolgen.

d) Ablauf- bzw. Bauzeiten- und Mittelabflussplan

----

**Personelle Auswirkungen:**

----

**Finanzielle Auswirkungen:**

a) Finanzierungsplan

----

b) Haushaltsmittel

Mittel für das Immissionsschutzgutachten stehen auf einer Haushaltsstelle des Stadtplanungsamtes zur Verfügung.

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

----

**Alternativen:**

-----

.....  
Markus Kühne, Baureferent

**Anlagen:**

1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan, zuletzt geändert mit Wirkung vom 18.09.2015
2. Entwurf der 126. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes i.d.F. vom 20.04.2016
3. Vorentwurf des Bebauungsplans i.d.F. vom 20.04.2016
4. Begründungsentwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 20.04.2016