

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0056/2016
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	06.09.2016
Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 121 "Drillingsfeld 2" mit 121. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes hier: Satzungsbeschluss und Feststellungsbeschluss der 121. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Neumüller, Bärbel		
Beratungsfolge	28.09.2016	Bauausschuss
	17.10.2016	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt für beide Verfahren (Parallelverfahren gemäß § 8 Baugesetzbuch) auf der Grundlage des Entwurfs des Bebauungsplans Amberg 121 „Drillingsfeld 2“, mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 28.09.2016 sowie des Entwurfes zur 121. Änderung des Flächennutzungs – und Landschaftsplans mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 08.06.2016

1. das Abwägungsergebnis über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
2. den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB
3. die Feststellung der 121. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB

Im Planungsbereich liegen Teilflächen des rechtskräftigen Bebauungsplans Amberg 39A „Drillingsfeld“. Die Teilflächen werden mit erlangter Rechtskraft des Bebauungsplanes Amberg 121 „Drillingsfeld 2“ planungsrechtlich überschrieben.

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

Sachstandsbericht:

a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung

Verfahrensstand

Das Verfahren wurde am 17.07.2015 mit dem Aufstellungsbeschluss begonnen. Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 25.07.2016 bis 26.08.2016. Im etwa selben Zeitraum wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange durchgeführt.

Die auf dem Areal erforderlichen bodendenkmalpflegerischen Untersuchungen sind bereits abgeschlossen, die Befunde dokumentiert und abtransportiert. Einer Freigabe des Geländes steht daher nicht mehr im Wege.

Unmittelbar auf den Satzungsbeschluss soll die Ausschreibung für die nötigen Erschließungsmaßnahmen im Gebiet erfolgen.

Auch das für die Verlegung des Grabens am westlichen Rand des Gebiets Drillingsfeld, die Ableitung des Oberflächenwassers und die Neuanlage eines Regenrückhaltebeckens erforderliche Wasserrechtsverfahren ist bereits mit dem Wasserwirtschaftsamt und der Wasserrechtsbehörde soweit abgestimmt, dass von Seiten der Genehmigungsbehörden keine Hindernisse zu erwarten sind. Die für das Wasserrecht nötigen Flächen sind im Bebauungsplan enthalten.

Bebauung

Im Bebauungsplanentwurf sind 87 Bauparzellen bei einer Geltungsbereichsfläche von ca. 8,7 ha vorgesehen. Abgesehen von 22 bereits für Doppelhausbebauung ausgewiesenen Parzellen können ansonsten Einzelhäuser bzw. bei Einhaltung der übrigen Festsetzungen wie Grundflächenzahl und Zufahrt auch Doppelhäuser gebaut werden. Auf 3 Parzellen ist auch eine dichtere Bebauung z.B. Geschosswohnungsbau zulässig. Die Baugrenzen sind großzügig angelegt um bei Verkauf und Bebauung unterschiedliche Bedürfnisse abzudecken.

Gebaut werden darf 1 bis 2-geschossig. Eine Ausnahme bilden nur die verdichteten Bereiche mit Geschosswohnungsbau entlang der Frühlingsstraße, hier sind 2 bis 3 oberirdische Geschosse zulässig.

Da die Bebauung weithin sichtbar am Ortsrand liegt und das Baugebiet Drillingsfeld ausschließlich aus Häusern mit Satteldächern besteht wurden als verbindendes Element Satteldächer festgesetzt. Allerdings wurde auf den vorherrschenden Wunsch nach 2-Geschossigkeit ohne Dachschrägen Rücksicht genommen und eine flache Neigung ohne Kniestock festgesetzt (15 bis 28°).

Erschließung

Um eine möglichst wirkungsvolle Verkehrsberuhigung und Entschleunigung zu erreichen sind die Hauptachsen als Zone 30, die Erschließungsschleifen als verkehrsberuhigte Bereiche ausgelegt. Unterstützend wirkt die allgemein fehlende Geradlinigkeit der Straßen. Der Platz am nördlichen Baugebietsende ist als Wendemöglichkeit für die Busverbindung der Citybuslinie 10 erforderlich. Die Radien sind für einen 22 Meter langen Bus ausgelegt. Um die versiegelte Fläche so klein wie möglich zu halten, ist nördlich des Platzes noch ein Überhang von 1 Meter freizuhalten. Betroffen davon sind allerdings nur die Ver- und Entsorgungsflächen am Nordende des Baugebiets. Bei einem Verkauf an die Stadtwerke ist eine dementsprechende Vereinbarung zu treffen. Eventuell kann zukünftig der bereits beschlossene Ausbau der bisher für den Busverkehr nicht tauglichen Eglseer Straße zwischen B 299 und Alteglssee (siehe Beschlussvorlage 005/0031/2016) die Wendemöglichkeit mittelfristig ersetzen. Dafür wäre die Möglichkeit einer durchgehenden Busverbindung zum Eisberg und damit auch zu den familienorientierten Infrastruktureinrichtungen (Kindergarten und Grundschule) zu prüfen.

Im Baugebiet vorhanden ist eine Bushaltestelle, die im Zentrum der Bebauung an der Frühlingsstraße liegt und barrierefrei ausgebaut wird. Auch der vorhandene Spielplatz wurde vergrößert um dem zu erwartenden Zuwachs an Kindern im Einzugsgebiet gerecht zu werden.

Von Seiten des Stadtwerke Amberg wird seit längerem die Versorgung des Baugebiets mit Fernwärme, eventuell in Verbindung mit einem Blockheizkraftwerk diskutiert. Hierfür ist am Nordende der Bebauung eine Fläche vorgehalten, die für die Errichtung einer diesbezüglichen Anlage festgesetzt ist. Einzuhalten sind hierfür –unabhängig vom Bebauungsplan- die TA(Technische Anleitung)- Lärm und die DIN 45680, Messung und Bewertung tieffrequenter Geräuschemissionen in der Nachbarschaft.

Umwelt- und Naturschutz

Der Eingriff in Natur und Landschaft wurde nach dem Leitfaden des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen ermittelt und ausgeglichen.

Durch die festgesetzte extensive Dachbegrünung für Garagen verringert sich der Kompensationsfaktor auf 0,3 und der Ausgleichsflächenbedarf sinkt. Durch diesen ökologisch wichtigen Faktor, der je Parzelle mit mindestens ca. 30 m² gerechnet werden kann, ergeben sich erhebliche positive Auswirkungen hinsichtlich Regenrückhaltung durch Speicherkapazität der Dächer, Klimaverbesserung und Bildung störungsfreier Zonen für Kleingetier und Insekten. Eine Kontrolle dieser Maßnahme wird aufgrund der Gleichbehandlung und des finanziellen Aspekts verringerter Ausgleichsfläche u.a. von der Unteren Naturschutzbehörde gefordert.

Der Ausgleich kann überwiegend im Geltungsbereich stattfinden und entstand in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde. Die Flächen sind multifunktional und fungieren außer zur Verbesserung des Landschaftsbilds durch Ortsrandeingrünung noch als Abtrennung zwischen Wohnen und Landwirtschaft.

Für die Lage im/am Landschaftsschutzgebietsstreifen entlang der B 85 ist bereits eine Aufhebung bei der Regierung der Oberpfalz anhängig, da der Schutzzweck durch den 3-streifigen Ausbau der B 85 mitsamt Brückenbauwerken und Lärmschutzwall nicht mehr gegeben ist. Eine Befreiung von den Schutzbestimmungen wird von der Unteren Naturschutzbehörde zugesichert.

Die Emissionen durch den Straßenverkehr wurden untersucht (Schalltechnische Untersuchung Nr. hb-14.7884-b01a vom 09.12.2015, IBAS Ingenieure Bayreuth).

Ergebnis der Untersuchung war die grundsätzliche Zulässigkeit des Baugebiets. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden im überwiegenden Teil des Baugebiets eingehalten. Die an einigen Fassaden auftretenden Überschreitungen können durch architektonische oder passive Schallschutzmaßnahmen ausgeglichen werden. Die entsprechenden Vorschläge wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.

Ergebnisse der Beteiligungen

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden ergaben sich verschiedene Anregungen, die für das Verfahren jedoch keine Auswirkungen haben.

Die Anregungen betrafen:

- die Barrierefreiheit der Erschließung und der Haltestelle
- die Ausgestaltung der Wendfläche
- Lärmschutz hinsichtlich Gewerbegebiete im Westen
- Ausbaubeiträge
- Wasserrechtsverfahren
- Begrünung, Naturschutz und Ausgleichsflächen
- Bergbau
- Darstellung der Zufahrten
-

Die einzelnen Anregungen sind zusammen mit den Abwägungsvorschlägen in Anlage 4 nachzulesen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden keine Anregungen getätigt.

Bestehen bleiben aber auch außerhalb der Beteiligungsmöglichkeiten die Bedenken der Anlieger der Frühlingsstraße und des bestehenden Baugebiets hinsichtlich des kommenden Baustellenverkehrs und der Kostenbeteiligung für dadurch entstehende Schäden.

Die favorisierte Lösung ist der Ausbau der Gemeindeverbindungsstraße zwischen B 299 und Alteglssee und weiter bis zum Neubaugebiet, die bereits vom Stadtrat beschossen wurde. Da das Vorhaben jedoch nicht mehr für den Baustellenverkehr der ab 2017 geplanten Baugebietserschließung umgesetzt werden kann wird dafür nach einer anderen Lösung gesucht. So wird derzeit geprüft, ob der Baustellenverkehr über eine Baustraße nach Osten bis zur B 299 geführt werden kann. Denkbar ist zusätzlich auch eine Einbahnregelung für Baufahrzeuge in der Frühlingsstraße.

Im Geltungsbereich liegen folgende Grundstücke:

1751 (Teilfläche), 1753 (Teilfläche), 1755 (Teilfläche), 1756, 1757/41, 1757/42, 1760 (Teilfläche) und 2001 (Teilfläche), alle Gemarkung Karmensölden.

b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme

Erschließung von Bauparzellen zur Deckung des Bedarfs

c) Kostenanschlag nach DIN 276 oder vergleichbar

d) Ablauf- bzw. Bauzeiten- und Mittelabflussplan

Personelle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen:

a) Finanzierungsplan

b) Haushaltsmittel

Für die Erschließungsplanung und die Erschließung, Lärmschutzuntersuchung und archäologische Untersuchungen

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

Zusätzliche Haushaltsmittel für den Unterhalt der Erschließungsanlagen, der Ausgleichsfläche und der öffentlichen Grünflächen erforderlich.

Alternativen:

.....
Markus Kühne, Baureferent

Anlagen:

1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplans und Entwurf der 121. Änderung mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 08.06.2016
2. Bebauungsplanentwurf mit Textfestsetzungen in der Fassung vom 28.09.2016
3. Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht in der Fassung vom 28.09.2016
4. Abwägungsvorschläge der Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der öffentlichen Auslegung