

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



AMBERG

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0220/2018
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	19.10.2018
Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 145 "Sulzbacher Straße/Erzbergweg" mit gleichzeitigem 136. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes hier: Aufstellungsbeschluss		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Tiefel, Angela		
Beratungsfolge	07.11.2018	Bauausschuss
	19.11.2018	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Für beide Verfahren (§ 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) - Parallelverfahren) wird auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplans Amberg 145 „Sulzbacher Straße / Erzbergweg“ in der Fassung (i.d.F.) vom 07.11.2018 und des Entwurfes zur 136. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung i.d.F. vom 07.11.2018

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

beschlossen.

Sachstandsbericht:

1. Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans und Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Im Westen des Geltungsbereiches liegt das Grundstück FINr. 1786 mit einer Fläche von ca. 2.450 m² nördlich des Erzbergweges und im direkten Anschluss an die vorhandene Bebauung (siehe Anlage 4 Luftbild mit Eintragung des Geltungsbereiches). Da die Fläche außerhalb des Bebauungszusammenhangs liegt, ist sie als Außenbereich nach § 35 BauGB anzusprechen.

Große Bereiche des Erzbergers haben einen Eigentümer. Darunter auch dieses Grundstück FINr. 1786. Vom Eigentümer wird beabsichtigt, auf dem Grundstück einen drei- und viergeschossigen Geschosswohnungsbau mit darunterliegender Tiefgarage zu errichten. Zur optimalen Ausnutzung des Grundstücks sollen die erforderlichen Abstandsflächen im Norden und Westen auf dem Nachbargrundstück liegen, welches sich ebenfalls im Eigentum des Bauwerbers befindet. Vorgesehen ist ein sozialer Wohnungsbau. Auf Grund des verdichteten Wohnungsbaus und des damit verbundenen erhöhten Verkehrsaufkommens ist zur gesicherten Erschließung eine Aufweitung des beengten Erzbergweges im Einmündungsbereich Sulzbacher Straße erforderlich. Der Bauwerber wäre bereit, den erforderlichen Ausbau der Straße im Bereich des Baugrundstücks 1787 (ehem. Gasthaus Gall) zu übernehmen.

Im Außenbereich können nach § 35 Abs. 2 BauGB im Einzelfall Vorhaben zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Ein öffentlicher Belang ist die Darstellung im Flächennutzungs- und Landschaftsplan. Das Grundstück ist als Mischgebietsfläche dargestellt (siehe Anlage 1). Im Mischgebiet ist grundsätzlich eine Wohnnutzung zulässig. Eine Vorabprüfung durch die Bauverwaltung kam zum Ergebnis, dass auch andere öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Da Bauvorhaben im Außenbereich nicht dem Einfügegebot für Vorhaben im Innenbereich unterliegen, muss sich das Geschosswohnbaubjekt nicht an der baulichen Umgebung mit überwiegend zweigeschossigen z. T. dreigeschossigen Einzelwohnhäusern orientieren. Wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden, ist der Ermessenspielraum des § 35 Abs. 2 BauGB auf Null reduziert. Das Wohnbauvorhaben wäre zu genehmigen, auch wenn es hinsichtlich des Nutzungsmaßes den Rahmen der vorhandenen Wohnbebauung in der näheren Umgebung sprengen würde.

Die Außenbereichsgrundstücke FINrn. 1786, 1784, 1784/3 und TF aus 1783/2 (siehe Anlage 4) sind im Flächennutzungsplan als Bauerwartungsland für Mischgebietsnutzung dargestellt. Eine so starke Ausweitung der baulichen Nutzung entlang des Erzbergweges in Richtung Erzberg entspricht nicht mehr den heutigen städtebaulichen Zielen. Dies lässt sich in erster Linie damit begründen, dass die naturnahen Flächen um das Landschaftsschutzgebiet Erzberg von weiterer Bebauung freigehalten werden sollen. Daneben liegen die weiter westlich gelegenen Flächen am Erzbergweg nicht nur im indirekten Setzungsbereich, sondern sind direkt durch Bergbaustollen unterminiert. Des Weiteren ist durch die angrenzende B 299 eine Verkehrslärmbelastung vorhanden. Auch weist der Erzbergweg im Einmündungsbereich Sulzbacher Straße mit steilem Anstieg und ohne Gegenverkehrsmöglichkeit in diesem unteren Bereich nur eine reduzierte Leistungsfähigkeit auf. Vertretbar ist noch eine Abrundung der vorhandenen Bebauung in Fortsetzung des Druckereigebäudes nach Süden.

Zur Sicherung der Ziele und Inhalte des zukünftigen Bebauungsplans soll eine Veränderungssperre im Geltungsbereich des Bebauungsplans erlassen werden (Beschlussvorlage 005/0221/2018). Sie ist für dieses Verfahren erforderlich, da auf dem Außenbereichsgrundstück FINr. 1786 größtenteils keine bauliche Nutzung mehr vorgesehen ist und für das anfangs beschriebene Bauvorhaben eine Baugenehmigung erwirkt werden kann. Daneben wird auch für das Baugrundstück FINr. 1787 (ehem. Gasthaus Gall) ein Neubau mit massiver Erhöhung der Nutzungsintensität und Geschossigkeit in Erwägung gezogen.

2. Inhalt des Bebauungsplanentwurfes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist bereits größtenteils eine gewachsene, heterogen Bebauung vorhanden. Der Bebauungsplanentwurf nimmt die im Flächennutzungsplan dargestellte Mischgebietsnutzung auf. Sie ist auf Grund der vorhandenen Verkehrslärmsituation an der B 229 und Sulzbacher Straße und der Immissionen durch die angrenzenden Gewerbenutzungen, insbesondere der benachbarten Druckerei, richtig. Im Verfahren werden die konkrete Lärmbelastungen untersucht und falls erforderlich Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen.

Wie oben bereits erwähnt, ist im Entwurf eine Abrundung der vorhandenen Bebauung in Fortsetzung des Druckereigebäudes nach Süden vorgesehen. Deshalb sind im Bebauungsplanentwurf südlich des Erzbergweges auf dem Grundstück FINr. 1784/4 und nördlich auf den Grundstücken FINr.1786/9 und einer Teilfläche von FINr.1786 jeweils eine Mischgebietsparzelle mit ausreichender Größe vorgesehen. Auf dem Grundstück FINr. 1786/9 erfolgt bereits eine gewerbliche Parkplatznutzung für die angrenzende Druckerei. Der größere westliche Teil des Grundstücks FINr. 1786 wird entsprechend der vorhandenen Nutzung als Grünfläche festgesetzt.

Entlang der Sulzbacher Straße ist eine zukünftige Bebauung mit drei Geschossen, in Richtung Erzberg mit zwei Geschossen vorgesehen. Dies entspricht größtenteils dem Bestand. Eine Erhöhung dieses Nutzungsmaßes wird angesichts der Lage des Baugebiets im Stadtgebiet, der Hanglage und der schlechten Straßenerschließung über den Erzbergweg als städtebaulich nicht angemessen gesehen.

Der Erzbergweg weist im unteren Bereich bei der Sulzbacher Straße eine unzureichende Ausbaubreite ohne Gehweg auf. Hier sieht der Entwurf eine Aufweitung im Einmündungsbereich in die Sulzbacher Straße einschließlich einer Verbreiterung der Fahrbahn entlang der Nordseite auf 5,5 m vor. Ein Gehweg ist nicht eingeplant, da die Eingriffe in die Baugrundstücke mit den straßennahen Gebäuden zu groß wären. Aufgrund der wenigen Bauparzellen ist er auch nicht unbedingt erforderlich. Im westlichen Straßenabschnitt des Erzbergweges existiert eine kleine Straßenaufweitung mit der Funktion einer Ausweichstelle bei Gegenverkehr, welche im Bebauungsplanentwurf festgesetzt ist.

Entlang der B 299 ist die 20 m breite Anbauverbotszone nachrichtlich übernommen. In diesem Bereich dürfen keine Neubauten errichtet werden. Die Baugrenze verläuft deshalb entlang dieser Zone. Die bepflanzte Böschungfläche am Brückenbauwerk der B 299 ist inhaltlich aufgenommen.

Es erfolgte eine Eintragung des ungefähren Bergschadensgebietes im Geltungsbereich für die über 20 m tiefen Stollen einschließlich seitlicher Setzungstrichter. Die Abgrenzung der Zone ist schematisch auf der Grundlage eines alten, kleinmaßstäblichen Stollenplans ermittelt worden. Das Bergamt wird im Zuge der frühzeitigen Beteiligung angehört, mit der Hoffnung, genauere Angaben zum Bergschadensgebiet zu erhalten. Bei der Errichtung von Gebäuden im Bergschadensgebiet sollte bei der Ausbildung der Bodenplatte eine entsprechend dem Setzungsrisiko angepasste Bauweise ergriffen werden.

3. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird parallel zur Bebauungsplanaufstellung geändert mit einem größeren Änderungsbereich. Neben der reduzierten Mischgebietsnutzung am Erzbergweg sollen nicht mehr vorhandene Nutzungen und Planungsabsichten korrigiert bzw. neu dargestellt werden. Im konkreten handelt es sich um folgende Anpassungen und Änderungen (siehe Anlage 1 und 2):

- Zurücknahme der westlichen Mischgebietsflächen am Erzbergweg;
- Änderung der dargestellten Industriegebiete (ursprüngliche Nutzungen durch Luitpoldhütte mit Verwaltung, Formenbau und Lehrwerkstätten) westlich der Sulzbacher Straße in ein Mischgebiet und östlich in ein Gewerbegebiet (z. B. Baywa);
- Änderung des Industriegebiets auf der dreieckigen Fläche zwischen dem Mischgebiet östlich der Gümbelstraße und dem Waldgebiet des Erzberges in eine Waldnutzung (Sukzessionsfläche mit Gehölzaufwuchs);
- Auf Grund der Herausnahme der nicht mehr vorhandenen Nutzung als Industriegebiet können größtenteils die Hinweise auf die erhöhten Gewerbelärmimmissionen entfallen.
- Darstellung des geplanten Ausbaus der Gemeindeverbindungsstraße von der Sulzbacher Straße zur Dr.–Robert-Strell-Straße (Luitpoldhöhe) im Nordwesten des Geltungsbereiches

a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung

b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme

c) Kostenanschlag nach DIN 276 oder vergleichbar

d) Ablauf- bzw. Bauzeiten- und Mittelabflussplan

Personelle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen:

a) Finanzierungsplan

b) Haushaltsmittel

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

Alternativen:

Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren:

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes liegt zwischen Sulzbacher Straße, B 299 und dem Erzberg.
- Die Planentwürfe werden nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Amberg im Referat für Stadtentwicklung und Bauen zur Erörterung bereitgehalten. Stellungnahmen der Öffentlichkeit können vorgebracht werden.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt zeitgleich mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.
- Im Planbereich liegt der rechtskräftige Baulinienplan Nr. 10 „Eisberg Nord“ (RE-Nr. 25206 vom 14.06.1922). Mit erlangter Wirksamkeit ersetzt der aufzustellende Bebauungsplan im Geltungsbereich den Baulinienplan.

.....
Markus Kühne, Baureferent

Anlagen:

1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan, zuletzt geändert mit Wirkung vom 17.08.2018;
2. Entwurf der 136. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans i.d.F. vom 07.11.2018;
3. Entwurf des Bebauungsplans Amberg 145 „Sulzbacher Straße / Erzbergweg“ i.d.F. vom 07.11.2018;
4. Luftbildausschnitt mit Eintragung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfes