

Stadt Amberg

Marktplatz 11
92224 Amberg



AMBERG

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0082/2019
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	13.03.2019
Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 67 „An den Brandäckern,, mit gleichzeitigem 134. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes hier: Satzungsbeschluss		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Clemens Schütz		
Beratungsfolge	10.04.2019	Bauausschuss
	06.05.2019	Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Für beide Verfahren (§ 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) - Parallelverfahren) wird auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplans Amberg 67 „An den Brandäckern“ mit Festsetzungen und Begründung in der Fassung (i.d.F.) vom 10.04.2019, des Entwurfes zur 134. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung mit Begründung i.d.F. vom 12.09.2018 und der Abwägungsvorschläge der Anlage 7

1. das Abwägungsergebnis über die erneute öffentliche Auslegung und über die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange,
2. der Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und
3. die Feststellung der 134. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung beschlossen.

Teile des Plangebietes umfassen bisher den rechtskräftigen Bebauungsplan „AMM 3 Am Friedhof“. Mit erlangter Wirksamkeit ersetzt dieser Bebauungsplan in seinem Geltungsbereich den alten Bebauungsplan.

Sachstandsbericht:

a) Beschreibung der Maßnahmen mit Art der Ausführung

Planungsanlass

Der Bebauungsplan „AMM 3 Am Friedhof“ ist im Jahr 1966 rechtskräftig geworden. Aufgrund der Grundstücksverhältnisse ist bis heute nur der östliche Teil des Planes realisiert worden. Ende 2017 konnte die Stadtbau Amberg GmbH einen Teil der noch nicht bebauten Fläche erwerben. Allerdings entspricht die vor über 50 Jahren entworfene Planung nicht mehr den von der Stadt Amberg heute verfolgten städtebaulichen Zielen, dies betrifft u.a. die Erschließung und die Größe der Grundstücke. Daher ist eine neue städtebauliche Ordnung der Planfläche erforderlich.

Aus städtebaulichen Gründen ist eine Bebauung der Planfläche grundsätzlich als positiv zu betrachten, da hierdurch der Lückenschluss zwischen der Ahnherrnstraße und der

Landrichterstraße erzeugt wird.

Die Planfläche kann in zwei Bauabschnitte eingeteilt werden, die zeitlich unabhängig voneinander realisiert werden können: in einen ca. 2,8 ha großen westlichen und in einen ca. 3,7 ha großen östlichen Teil (Geltungsbereich gesamt 6,5 ha). Der westliche Teil beinhaltet die von der Stadtbau Amberg GmbH erworbenen Grundstücke. Eine zeitnahe Realisierung der Planung kann vom westlichen Teil erwartet werden. Eine Planung die ausschließlich den westlichen Teil beinhaltet ist nicht möglich, da sich die Planung aus dem BBP „AMM 3 Am Friedhof“ an der dann anfallenden Schnittstelle zum neuen Bebauungsplan mit der neuen Planung widersprechen würde.

Planungskonzept

Das Plangebiet wird von Westen an die Ahnherrnstraße mit zwei Einmündungen, von Osten an die Landrichterstraße mit drei Einmündungen und beim Friedhof Ammersricht mit einer Einmündung verkehrlich angeschlossen.

Im Süden befinden sich zwei Wendehämmer. Von hier aus ist ein Durchlass für Fußgänger auf den land- und forstwirtschaftlichen Weg am Waldrand vorgesehen, den auch Anwohner zum Spaziergehen nutzen. Die innere Erschließung des westlichen Teils erfolgt über zwei Straßen, welche parallel verlaufen und in der Mitte in einem Platz münden. Der Platz ist teilweise zu begrünen und so zu gestalten, dass er als Aufenthaltsmöglichkeit für die Bewohner und als Spielfläche für Kinder genutzt werden kann. Von diesem Platz verläuft eine Fußwegeverbindung zum östlichen Teil. Dieser Fußweg ist wichtig, um eine möglichst direkte Verbindung für die Bewohner im östlichen Teil zum Kindergarten und zum Nahversorger zu erzeugen. Im Norden schließt die Erschließung ebenfalls in einem Wendehammer ab. Hier sind drei Geschosswohnungsbauten und Doppelhaushälften geplant. Die Lage im Norden des Plangebietes bietet sich für verdichtete Wohnformen an, da hier am meisten Verkehr erzeugt wird und dieser von hier aus in kürzester Entfernung auf die Hirschauer Straße gelangen kann. Außerdem wird durch die gewählte Bauweise mit Einfamilienhäusern und größeren Grundstücken am Waldrand bis hin zu den Geschosswohnungsbauten eine Staffelung der Dichte erzeugt, welche vom Ortsrand zur Ortsmitte ansteigt. Die privaten Garagen für die Geschosswohnungsbauten sind als Sammelgaragen geplant.

Die innere Erschließung des östlichen Teils erfolgt über eine Ringerschließung, die an die Landrichterstraße und an die Friedensstraße angebunden ist. Auch diese Ringerschließung wird in der Mitte durch einen Versatz aufgebrochen und erzeugt somit einen kleinen Platz, auf dem Bäume zu pflanzen sind.

Die Planung sieht 50 Einfamilienhäuser, 11 Doppelhäuser, 5 Geschosswohnungsbauten und 2 Reihenhauserzeilen vor. Die Gebäude am Waldrand halten aus Sicherheitsgründen alle einen Waldabstand von mind. 30 Meter ein.

Bisheriger Verfahrensablauf

Der Stadtrat hat am 16.04.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Amberg 67 „An den Brandäckern“ beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 20.04.2018 wurde vom 25.04.2018 bis 24.05.2018 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung auf der Grundlage des Entwurfes i.d.F. vom 21.03.2018 im Referat für Stadtentwicklung und Bauen durchgeführt. Gleichzeitig wurden frühzeitig die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

Der Auslegungsbeschluss erfolgte im Stadtrat vom 24.09.2018. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 05.10.2018 wurde vom 15.10.2018 bis 14.11.2018 die förmliche

Öffentlichkeitsbeteiligung auf der Grundlage des Entwurfes i.d.F. vom 12.09.2018 im Referat für Stadtentwicklung und Bauen durchgeführt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

Der erneute Auslegungsbeschluss erfolgte im Stadtrat vom 28.01.2019. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 15.02.2019 wurde vom 25.02.2019 bis 15.03.2019 die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung auf der Grundlage des Entwurfes i.d.F. vom 16.01.2019 im Referat für Stadtentwicklung und Bauen durchgeführt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

Der Bebauungsplan tritt mit ortsüblicher Bekanntmachung nach erfolgter Genehmigung der 134. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durch die Regierung der Oberpfalz in Kraft, gleichzeitig wird die Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung wirksam.

Änderungen nach der Stadtratssitzung vom 28.01.2019

Im Stadtrat vom 28.01.2019 wurde beschlossen, dass

- die textliche Festsetzung zu Einfriedungen, wie in der Tischvorlage vom 28.01.2019 formuliert, angepasst wird und
- die Verpflichtung zu dunklen Solarmodulrändern entfällt.

Beide Änderungen wurden nach der Stadtratssitzung eingearbeitet und bereits erneut ausgelegt.

Im Rahmen der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung wurde 1 Anregung vorgebracht. Bei der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden 18 Stellungnahmen abgegeben, von denen 3 Stellungnahmen abwägungsrelevante Anregungen oder Einwände beinhalteten. Änderungen an den Planunterlagen sind nicht mehr notwendig, sodass nun der Satzungsbeschluss getroffen werden kann.

Umlegung

Der westliche Teil des Baugebietes wurde durch die Stadtbau Amberg GmbH erworben. Eine zeitnahe Realisierung der Planung in diesem Bereich ist zu erwarten. Für den östlichen Teil hingegen wird vorgeschlagen, durch eine Umlegung die Grundstücke neu zu ordnen, so dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen. Der Umlegungsbeschluss soll nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen für den westlichen Teil (Mitte 2020) beschlossen werden.

b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme

Das Plangebiet könnte theoretisch nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes „AMM 3 Am Friedhof“ bebaut werden. Allerdings erfordert die über 50 Jahre alte Planung in diesem Bereich eine Anpassung an die heutigen Verhältnisse. Aus diesem Grund ist eine Überplanung des Plangebietes erforderlich.

c) Kostenanschlag nach DIN 276 oder vergleichbar

-

Personelle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen:

Alternativen:

Alternativen:

Sollte das Plangebiet nicht realisiert werden, muss der Bedarf an Wohnbaufläche andernorts gedeckt werden. Dies kann durch städtebauliche Nachverdichtung oder das Ausweisen eines anderen Wohngebietes erfolgen.

Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren:

Teile des Plangebietes umfassen bisher den rechtskräftigen Bebauungsplan „AMM 3 Am Friedhof“. Mit erlangter Wirksamkeit ersetzt dieser Bebauungsplan in seinem Geltungsbereich den alten Bebauungsplan.

Anlagen:

1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan, zuletzt geändert mit Wirkung vom 01.02.2019;
 2. Entwurf der 134. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans i.d.F. vom 12.09.2018;
 3. Begründung zum Entwurf der 134. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung i.d.F. vom 12.09.2018;
 4. Entwurf des Bebauungsplans AM 67 „An den Brandäckern“ i.d.F. vom 10.04.2019;
 5. Begründung zum Bebauungsplanentwurf AM 67 „An den Brandäckern“ i.d.F. vom 10.04.2019;
 6. Umweltbericht zum Bebauungsplanentwurf AM 67 „An den Brandäckern“ i.d.F. vom 10.04.2019;
 7. Abwägungsvorschläge der Stadtverwaltung zu den Stellungnahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der erneuten öffentlichen Auslegung i.d.F. vom 10.04.2019
-