

# Stadt Amberg

Marktplatz 11  
92224 Amberg



## AMBERG

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b>	<b>005/0136/2019</b>
	<b>Erstelldatum:</b>	<b>öffentlich</b>
	<b>Aktenzeichen:</b>	<b>26.06.2019</b>
<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 105 "Raigering Mitte"</b> <b>-Aufstellungsbeschluss</b> <b>-Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</b>		
<b>Referat für Stadtentwicklung und Bauen</b> <b>Verfasser: Babl, Wolfgang</b>		
<b>Beratungsfolge</b>	<b>10.07.2019</b>	<b>Bauausschuss</b>
	<b>22.07.2019</b>	<b>Stadtrat</b>

### Beschlussvorschlag:

Unter der Voraussetzung eines positiven Hauptausschuss-Beschlusses am 11.07.2019 zum städtebaulichen Vertrag mit dem Investor (vgl. Vorlage 005/0165/2019) wird auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfes Amberg 105 „Raigering Mitte“ und des 98. Berichtigungsentwurfes des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes, beide in der Fassung (i.d.F.) vom 10.07.2019

1. die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB),
2. die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB,
3. die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

beschlossen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird im Wege der 98. Berichtigung angepasst; die Berichtigung überschreitet in geringem Umfang den Geltungsbereich des Bebauungsplanes

### Sachstandsbericht:

#### a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung

#### **Planungsanlass und planungsrechtlicher Stand**

Nach der Rechtskraft des Bebauungsplanes Amberg 85 „Sportplatz Raigering“ am 19.06.2006 wurden die Sportanlagen von der Mitte Raigerings um ca. 700 m nach Nordwesten verlegt. Der Bereich des Brüllbachs, welcher am Rande der früheren Sportanlagen verläuft, wurde im Zuge der Hochwasserfreilegungsmaßnahmen für Raigering ausgebaut (Fertigstellung: 28.07.2014).

Der Eigentümer des früheren Sportplatzes Raigerung und einiger angrenzender Grundstücke in der Mitte Raigerings möchte diesen Bereich als Investor einer Wohnnutzung zuführen. Direkte Hinderungsgründe gibt es nicht mehr, aber der Untergrund (aufgefüllte Weiher) ist wahrscheinlich hinsichtlich der Stabilität und der zu erwartenden Altlasten problematisch.

Der Planungsbereich ist bisher im Flächennutzungs- und Landschaftsplan als öffentliche Grünfläche mit der Konkretisierung Sportanlage dargestellt. Einen Bebauungsplan gibt es derzeit nicht, aber seit 20.04.1985 die Ortsabrundungssatzung „Raigerung Nord“, welche diesen Bereich grundsätzlich als bebaubaren Bereich definiert.

### **Planungskonzept**

Die Mitte Raigerings ist von umgebender Wohnbebauung und öffentlichen Einrichtungen wie der katholischen Kirche St. Josef, dem Kindergarten, dem Bolzplatz, dem Kinderspielplatz und dem querenden Brüllbach (Hangwasserabfluss) geprägt. Deshalb kommt als Nachfolgenutzung für den aufgegebenen Sportplatzbereich vor allem nicht wesentlich verdichtete Wohnbebauung in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) in Frage. Im Bereich des früheren Sportplatzes ist eine Doppelzeile von insgesamt 11 Eigenheimen unterzubringen, darunter im Norden vier Parzellen mit wahlweisen Firstrichtungen und im Süden vier Doppelhaushälften; im nördlichen Bereich sind zwei Einzelhäuser denkbar (ersatzweise auch eine Erweiterung des Kindergartens). Analog zur näheren Umgebung sind Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen und Satteldächern eingeplant; die genaue Baugestaltung soll erst später festgelegt werden. Eine Begrünung der Garagendächer wird angestrebt. Die vorgeschlagenen Parzellengrößen liegen zwischen ca. 450 m<sup>2</sup> und ca. 800 m<sup>2</sup>, im Durchschnitt bei ca. 580 m<sup>2</sup>, und entsprechen damit der aktuellen Nachfrage.

Die Straßenerschließung soll im früheren Sportplatzbereich durch eine private Stichstraße mit Wendehammer für dreiachsige Müllfahrzeuge etc. als Verkehrsberuhigter Bereich erfolgen; zusätzlich soll ein Gehweg Richtung Immenstetter Straße angebunden werden. Im nördlichen Bereich soll der Erschließungsaufwand durch die Ertüchtigung eines Teilstücks des vorhandenen Brüllbach-Pflegewegs (Asphaltierung etc.) möglichst gering gehalten werden. Für Besucher und Handwerker sollen fünf Parkplätze geschaffen werden, davon ist nur einer im Verkehrsberuhigten Bereich möglich, die anderen vier sind an der Forstamtsstraße südöstlich des Kindergartens vorgesehen.

Die Kanalerschließung im früheren Sportplatzbereich erfordert im Trennsystem eine private Weiterführung Richtung Westen bis zum Raigeringer Dorfplatz, wobei das Schmutzwasser in den Mischwasserkanal und das Regenwasser in den Brüllbach geleitet werden soll. Für den Regenwasserkanalanschluss ist wegen der Einleitung in das Gewässer grundsätzlich ein Wasserrechtsverfahren erforderlich. Im nördlichen Bereich ist ein Anschluss (evtl. mit Pufferung) an den Mischwasserkanal beim Brüllbach möglich.

### **Städtebaulicher Vertrag und Erschließungsvertrag**

Die Stadt Amberg ist wegen der Unsicherheiten bei der Wirtschaftlichkeit der Erschließung nicht an einer gesamten öffentlichen Erschließung für das Baugebiet „Raigerung Mitte“ interessiert. Die vorgesehene private Stichstraße ist voraussichtlich ohne die Mindeststandards für eine öffentliche Ortsstraße und ohne öffentliche Ausschreibung kostengünstiger herzustellen. Weil die im Nordosten an der Forstamtsstraße geplanten Parkplätze nur über die Forstamtsstraße angefahren werden können, sollen sie zur öffentlichen Ortsstraße gewidmet werden.

Zunächst soll aufgrund eines Hauptausschussbeschlusses am 11.07.2019 mit dem Eigentümer/ Investor ein städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme bei den für das Bebauungsplanverfahren notwendigen Gutachten abgeschlossen werden. Sicher benötigt

werden ein Schallschutzgutachten wegen der Verkehrslärmimmissionen (Immenstetter Straße: ca. 11.000 Kfz/24h in ca. 50 m Entfernung) und ein Altlastengutachten wegen der früheren Weiher-Auffüllungen (ca. 150 m östlich: Torf, Bauschutt und Hausmüll angetroffen).

Später, aber noch vor Satzungsbeschluss, soll mit dem Eigentümer/ Investor auf dessen Antrag hin ein Erschließungsvertrag über die öffentlichen Erschließungsmaßnahmen und über die Anschlüsse der Privatstraße sowie der privaten Kanäle an das öffentliche Netz bzw. das Gewässer Brüllbach mit Wasserrechtsverfahren abgeschlossen werden. Die technischen Details sind noch nicht bekannt, so dass derzeit noch kein fester Vertrag möglich wäre.

### **Allgemeine Anmerkungen zum Verfahren**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes liegt westlich der Forstamtsstraße und umfasst die Grundstücke F1StNrn. 61, 61/13, 61/24, 61/25, 61/26 (Teilfläche) und 61/27 (Tfl.), alle Gemarkung Raigering mit einer Gesamtfläche von ca. 8.740 m<sup>2</sup>.

Mit der vorliegenden Planung werden die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB erfüllt: die Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung liegt unter 20.000 m<sup>2</sup> und die Planung dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Wegen der zu erwartenden Anregungen und zusätzlichen Festsetzungen aufgrund der Gutachten zum Immissionsschutz und zu den Altlasten werden Planungsänderungen erwartet; deshalb soll auf die frühzeitigen Beteiligungen nicht verzichtet werden.

Weder ein Umweltbericht, noch ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist erforderlich. Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird im Zuge der 98. Berichtigung angepasst. Für die frühzeitigen Beteiligungen dient dieser Sachstandsbericht als Begründungsentwurf.

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 Innenbereich sind aus mehreren Gründen, z.B. der Verkehrsvermeidung, den Baugebieten am Stadtrand vorzuziehen.

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

Voraussichtlich sind ein Immissionsschutzgutachten und ein Altlastengutachten erforderlich. Angebote dafür sind noch nicht eingeholt worden; das soll erst nach dem Aufstellungsbeschluss erfolgen. Die Finanzierung erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag durch den Investor.

#### 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:**

Grundsätzlich könnte eine Bebauung (mit Bebauungsplan) auch an anderer Stelle im Stadtgebiet verwirklicht werden; in Raiering gibt es aber derzeit eine rege Nachfrage.

---

Markus Kühne, Baureferent

**Anlagen:**

1. Entwurf des Bebauungsplans i.d.F. vom 10.07.2019
2. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan
3. Entwurf der 98. Berichtigung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes i.d.F. vom 10.07.2019